

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

林泉航天电机有限公司拟将其持有的深圳市航天电
机系统有限公司 68%股权转让
所涉及的深圳市航天电机系统有限公司的
股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字[2021]第 030170 号



上海立信资产评估有限公司

2021 年 12 月 14 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020006202200487
合同编号:	HT-2021-1240
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	信资评报字[2021]第030170号
报告名称:	林泉航天电机有限公司拟将其持有的深圳市航天电机系统有限公司68%股权转让所涉及的深圳市航天电机系统有限公司的股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	85,248,441.87元
评估机构名称:	上海立信资产评估有限公司
签名人员:	李俭 (资产评估师) 会员编号: 11140016 杨洋 (资产评估师) 会员编号: 31160014
 (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。

生成日期: 2022年06月27日

目 录

声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 10 -
三、评估对象和评估范围	- 11 -
四、价值类型	- 19 -
五、评估基准日	- 19 -
六、评估依据	- 20 -
七、评估方法	- 23 -
八、评估程序实施过程 and 情况	- 37 -
九、评估假设	- 39 -
十、评估结论	- 41 -
十一、特别事项说明	- 44 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 49 -
十三、资产评估报告日	- 50 -
附 件	- 52 -

声 明

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

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

（三）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）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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评估对象可实现价格的保证。

（五）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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

林泉航天电机有限公司拟将其持有的 深圳市航天电机系统有限公司 68%股权转让 所涉及的深圳市航天电机系统有限公司的股东全部权益价值 资产评估报告 摘 要

信资评报字[2021]第 030170 号

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

本公司—上海立信资产评估有限公司接受林泉航天电机有限公司、贵州航天电器股份有限公司的委托，按照有关法律、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，对林泉航天电机有限公司拟实施股权转让而涉及的深圳市航天电机系统有限公司（以下简称：“深圳航天电机”）的股东全部权益在2021年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：深圳航天电机的股东全部权益价值。

评估范围：深圳航天电机的全部资产和负债。根据深圳航天电机在2021年6月30日的资产负债表，总资产账面值为6,609.99万元，负债账面值为3,841.25万元，净资产账面值为2,768.74万元。

评估基准日：2021年6月30日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法，最终选取资产基础法的结果。

评估结论：经评估，深圳航天电机在评估基准日的股东全部权益价值为人民币8,524.84万元，大写人民币捌仟伍佰贰拾肆万捌仟佰元。

评估结果汇总表

评估基准日：2021年6月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	5,916.01	6,031.76	115.75	1.96
非流动资产	693.98	6,334.33	5,640.35	812.75
其中：投资性房地产	2.88	5,177.87	5,174.99	179,687.15
固定资产净额	653.44	824.15	170.71	26.12
无形资产净额	37.66	332.31	294.65	782.40
资产总计	6,609.99	12,366.09	5,756.10	87.08
流动负债	3,841.25	3,841.25	0.00	0.00
负债总计	3,841.25	3,841.25	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	2,768.74	8,524.84	5,756.10	207.90

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自2021年6月30日至2022年6月29日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

无。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

林泉航天电机有限公司拟将其持有的
深圳市航天电机系统有限公司 68%股权转让
所涉及的深圳市航天电机系统有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告
正文

信资评报字[2021]第 030170 号

林泉航天电机有限公司、贵州航天电器股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，对林泉航天电机有限公司拟实施股权转让而涉及的深圳市航天电机系统有限公司（以下简称：“深圳航天电机”）的股东全部权益在2021年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

1、企业名称：林泉航天电机有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：贵州省贵阳市云岩区三桥新街 28 号

法定代表人：张福祥

注册资本：人民币 26700 万元（小写）

统一社会信用代码：91520000214405388F

营业期限：1993 年 08 月 10 日至无固定期限

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法

规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（微特电机、二次电源、遥测系统、伺服控制系统及机电一体化产品；电机、电器的开发、制造、销售、进出口及其技术服务、咨询转让；航天系统生产产品所需的原材料销售，航天系统所生产及本公司合资、投资生产的产品销售；压缩空气的生产、销售；机械设备（国家控制的除外）及零配件加工、安装；农用薄膜、防虫网、遮阳网等农用物资（除危险品）的安装及销售；金属材料及非金属材料、建筑材料、电力物资、机械、电子设备、电子器材、汽车（摩托车）、二类底盘及零配件销售，与汽车（摩托车）销售、售后服务有关的市场营销及咨询服务；汽车一类维修、汽车检测；机动车辆险、人身意外险代理业务；矿产品、饲料及其添加剂、五金、交电、化工及化工原料（除危险品）销售；塑钢门窗及铝合金门窗设计、销售；煤炭批发经营；物资仓储、装卸业务（除危险品），物流运输（除危险品）经营；初级农产品代购代销；化肥、食品、水果批发经营；家用电器、医疗器械、服装经营；物资配送、设备租赁、房屋租赁、物业管理及机动车停放服务；工业园区设施电、汽、水安装、维修服务；配售电业务；电力技术咨询、电力技术服务；电力设施安装、输变电工程专业承包（凭输变电工程专业承包叁级证及建筑业企业企业资质证开展经营活动）、检修及试验（凭承装（修、试）电力设施许可证及建筑业企业资质证开展经营活动）；自营和代理各类商品和技术的进出口（法律法规禁止的项目除外，法律法规限制经营的项目取得许可证后方可经营）。）

2、企业名称：贵州航天电器股份有限公司

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册地址：贵州省贵阳市经济技术开发区红河路7号

法定代表人：王跃轩

注册资本：人民币 42,900.00 万元（小写）

统一社会信用代码：91520000730980020A

营业期限：2001 年 12 月 30 日至无固定期限

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（电器、电机、光电子产品、线缆组装件、电子控制组件、遥测遥控设备、伺服控制系统、电源、仪器仪表等的研制、生产和销售。经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外），企业可以按国家规定，以各种贸易方式从事进出口业务；特种分离机构、惯性/敏感元件、抗辐照器件、专用密封件、网络变压器/滤波器、传感器、自动化设备的研究、生产和销售；智能制造系统集成方案设计、软件开发及实施服务。）

（二）被评估单位

1. 企业注册登记信息

企业名称：深圳市航天电机系统有限公司

注册地址：深圳市光明新区公明街道南环路 51 号 A 区 1 栋

法定代表人：张德凯

注册资本：人民币 500 万元（小写）

实收资本：人民币 500 万元

统一社会信用代码：91440300335261771J

成立日期：2015 年 04 月 17 日

营业期限：2015 年 04 月 17 日至无固定期限

经营业务范围：电机产品的技术服务、技术咨询、技术转让；物业管

理和自有物业租赁；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）。许可经营项目是：研制、生产、销售伺服电机系统、无刷电机及其他类电机产品。

2. 企业性质及历史沿革

深圳市航天电机系统有限公司成立于 2015 年 4 月 17 日,由深圳航天微电机有限公司派生分立而成。公司于 2015 年 4 月 17 日取得深圳市市场监督管理局核发的 440301112610023 号《企业法人营业执照》,注册资本 500.00 万元,其中:林泉航天电机有限公司出资 340.00 万元,出资比例为 68%;航天科工深圳(集团)有限公司出资 160.00 万元,出资比例为 32%。

截至评估基准日，深圳航天电机各股东的出资及所占比例如下表：

单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
林泉航天电机有限公司	340.00	68.00%	340.00	68.00%
航天科工深圳（集团）有限公司	160.00	32.00%	160.00	32.00%
合计	500.00	100.00%	100.00	100.00%

3. 资产、负债结构和经营状况

深圳航天电机近三年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
总资产	6,515.07	6,781.01	8,094.61	6,609.99
负债	4,027.95	4,569.06	5,208.54	3,841.25
净资产	2,487.13	2,211.95	2,886.07	2,768.74

深圳航天电机近三年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
一、营业收入	8,087.86	10,806.83	7,209.43	2,615.26
减：营业成本	6,605.28	9,237.18	5,205.40	2,117.79
税金及附加	52.71	40.78	28.67	21.69
销售费用	173.87	219.96	189.57	73.33
研发费用	552.72	551.89	544.45	332.92
管理费用	606.85	696.97	662.38	342.13

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
财务费用	-17.97	90.07	158.47	73.47
加：其他收益	62.99	171.81	103.46	28.37
投资收益	-	-	-	-
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
信用减值损失（损失为“-”）	-	-	-	-2.93
资产减值损失（损失为“-”）	-	-157.85	-	-
二、营业利润	177.40	-16.06	523.96	-320.62
加：营业外收入	23.07	132.50	41.86	783.75
减：营业外支出	4.51	3.83	1.32	14.75
三、利润总额	195.95	112.62	564.50	448.38
减：所得税费	-130.22	34.05	-	17.13
四、净利润	326.17	78.57	564.50	431.26
归属母公司净收益	326.17	78.57	564.50	431.26

注：上述财务数据已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所审计，并出具无保留意见的（文号：天职业字【2019】5528号、天职业字【2020】5436号、天职业字【2021】38003号）审计报告。

4. 企业经营场所情况介绍（租赁/自有等）

企业经营场所位于深圳市光明新区公明街道南环路 51 号 A 区 1 栋，系租赁所得。

5. 企业业务概况

深圳市航天电机系统有限公司是一家集研发、生产制造、销售和服务于一体的国有航天工业企业，是专业电机制造商。产品广泛应用于航空航天、汽车、商用机器、家用电器、运动健身器材、电动工具、自动化设备、仪器仪表等领域。主要产品有：永磁直流通用电机、永磁直流伺服电机、永磁直流无刷电机、交流伺服电机、交流感应电机、电机系统。公司产品主要在中国、美国、德国、法国、意大利、加拿大、马来西亚等国家和地区销售。

6. 企业产能概况

公司现有员工 170 人,其中研发技术人员 10 人,其他工程技术人员 10 人,质量管理和检测人员 25 人,并拥有先进的生产制造和检测设备,各类型

电动机产品年产能达 300 万台/套。

7. 会计政策和主要税率

深圳航天电机执行《企业会计准则—基本准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税 种	税率（%）	计税基础	备 注
企业所得税	15	应纳税所得额	注*
增值税	13	应纳税增值额	
城市维护建设税	7	应纳流转税额	
教育费附加	5	应纳流转税额	

注：深圳航天电机于 2018 年 10 月 16 日取得了高新技术企业证书，证书编号：GR201844201281，有效期三年，因此公司 2021 年度企业所得税按 15% 的优惠税率计算缴纳。

该公司税务机关隶属于深圳市国家税务局。

（三）委托人与被评估单位的关系

本评估项目的被评估单位深圳航天电机是林泉航天电机有限公司的长期投资单位，委托人拥有其 68% 股权，另 32% 股权由航天科工深圳（集团）有限公司拥有。委托人贵州航天电器股份有限公司系本次股权转让的收购方。

（四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

根据中国航天科工集团有限公司文件《关于林泉航天电机有限公司转让深圳市航天电机系统有限公司 68%股权的批复》（天工资商（2021）201号），同意将林泉航天电机有限公司所持深圳市航天电机系统有限公司 68%的股权转让给贵州航天电器股份有限公司，由林泉航天电机有限公司和贵州航天电器股份有限公司共同委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的深圳市航天电机系统有限公司股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

1. 中国航天科工集团有限公司文件《关于林泉航天电机有限公司转让深圳市航天电机系统有限公司 68%股权的批复》（天工资商（2021）201号）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为深圳航天电机的股东全部权益价值。评估范围为深圳航天电机的全部资产和负债。根据深圳航天电机在2021年6月30日的资产负债表，总资产账面值为6,609.99万元，负债账面值为3,841.25万元，净资产账面值为2,768.74万元。具体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额（元）
货币资金	26,117,712.98
应收票据净额	1,553,095.00
应收账款净额	14,826,582.95
其他应收款净额	5,874,592.13
预付账款	651,076.02
存货净额	10,040,323.80
其他流动资产	96,678.99

投资性房地产	28,807.24
固定资产净额	6,534,401.68
无形资产	376,647.88
资产总额	66,099,918.67
预收账款	2,749,577.63
应付账款	6,482,800.98
应交税费	103,645.13
其他应付款	29,076,487.98
负债合计	38,412,511.72
所有者权益合计	27,687,406.95
负债及所有者权益总额	66,099,918.67

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，且上述财务数据已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所审计，并出具无保留意见的(文号：天职业字【2019】5528号、天职业字【2020】5436号、天职业字【2021】38003号)审计报告。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的账面未记录无形资产为专利和域名，其中域名共2项，专利共64项，分别为：发明专利2项，实用新型专利62项。

专利明细具体如下表：

序号	专利类别	名称	专利号	专利权人	申请日	授权日	状态
1	发明专利	电动燃料泵	ZL03126534.0	深圳市航天电机系统有限公司	2003.05.07	2006.07.05	专利申请权、专利权的转移
2	发明专利	电机轴承安装结构及电机	ZL201610619634.4	深圳市航天电机系统有限公司	2016.07.29	2018.07.23	发明专利权授予
3	实用新型	油烟机的电动开门机构	ZL201120286103.0	深圳市航天电机系统有限公司	2011.08.08	2012.04.04	专利申请权、专利权的转移
4	实用新型	用于滚筒洗衣机滚筒驱动的无刷电机及滚筒洗衣机	ZL201120528410.5	深圳市航天电机系统有限公司	2011.12.16	2012.09.12	专利申请权、专利权的转移
5	实用新型	电动止回阀、吸油烟机及吸油烟机系统	ZL201120538871.0	深圳市航天电机系统有限公司	2011.12.21	2012.09.12	专利申请权、专利权的转移
6	实用新型	用于滚筒洗衣机滚筒驱动的外转子无刷电机及滚筒洗衣机	ZL201220004258.5	深圳市航天电机系统有限公司	2012.01.06	2012.10.03	专利申请权、专利权的转移
7	实用新型	电动线性传动机构、抽拉式抽油烟机门和抽油烟机	ZL201220017642.9	深圳市航天电机系统有限公司	2012.01.16	2012.12.05	专利申请权、专利权的转移
8	实用新型	大功率伺服电机	ZL201220729162.5	深圳市航天电机系统有限公司	2012.12.26	2013.07.31	专利申请权、专利权的转移
9	实用新型	带翻转门式抽油烟机	ZL201220730587.8	深圳市航天电机系统有限公司	2012.12.26	2013.07.31	专利申请权、专利权的转移
10	实用新型	中央空调送风的风盘无刷电机	ZL201220729153.6	深圳市航天电机系统有限公司	2012.12.26	2013.10.02	专利申请权、专利权的转移

11	实用新型	中央空调送风控制系统	ZL201320015485.2	深圳市航天电机系统有限公司	2013.01.11	2013.07.31	专利申请权、专利权的转移
12	实用新型	汽车起停电机	ZL201320835903.2	深圳市航天电机系统有限公司	2013.12.18	2014.06.04	专利申请权、专利权的转移
13	实用新型	水套	ZL201320837509.2	深圳市航天电机系统有限公司	2013.12.18	2014.06.04	专利申请权、专利权的转移
14	实用新型	端面水套	ZL201320837536.x	深圳市航天电机系统有限公司	2013.12.18	2014.05.21	专利申请权、专利权的转移
15	实用新型	电机接线转接板	ZL201320837506.9	深圳市航天电机系统有限公司	2013.12.18	2014.05.21	专利申请权、专利权的转移
16	实用新型	洗碗机水泵	ZL201420016649.8	深圳市航天电机系统有限公司	2014.1.10	2014.08.13	专利申请权、专利权的转移
17	实用新型	开门减速电机	ZL201420016731.0	深圳市航天电机系统有限公司	2014.1.10	2014.08.13	专利申请权、专利权的转移
18	实用新型	络筒机的无刷电机	ZL201420016713.2	深圳市航天电机系统有限公司	2014.1.10	2014.08.13	专利申请权、专利权的转移
19	实用新型	大功率伺服电机转子	ZL201420082757.5	深圳市航天电机系统有限公司	2014.2.26	2014.9.17	专利申请权、专利权的转移
20	实用新型	刨冰机无刷电机	ZL201420082694.3	深圳市航天电机系统有限公司	2014.2.26	2014.8.27	专利申请权、专利权的转移
21	实用新型	无刷油泵、有刷油泵和联轴节	ZL201520631738.8	深圳市航天电机系统有限公司	2015.08.20	2015.12.09	授权
22	实用新型	无刷油泵	ZL201520631747.7	深圳市航天电机系统有限公司	2015.08.20	2015.12.16	授权
23	实用新型	洗碗泵	ZL201520633575.7	深圳市航天电机系统有限公司	2015.08.20	2015.12.16	授权
24	实用新型	高铁座椅的行星齿轮变速箱的连接结构	ZL201520651934.1	深圳市航天电机系统有限公司	2015.08.26	2015.12.23	授权
25	实用新型	电机用压敏电阻环	ZL201520652782.7	深圳市航天电机系统有限公司	2015.08.26	2015.12.16	授权
26	实用新型	高铁座椅直流伺服电机	ZL201520652744.1	深圳市航天电机系统有限公司	2015.08.26	2015.12.23	授权
27	实用新型	高铁座椅用的端盖连接结构	ZL201520650743.3	深圳市航天电机系统有限公司	2015.08.26	2015.12.23	授权
28	实用新型	失电制动器	ZL201520652013.7	深圳市航天电机系统有限公司	2015.08.26	2015.12.23	授权
29	实用新型	高铁座椅的传动结构	ZL201520651933.7	深圳市航天电机系统有限公司	2015.08.26	2016.03.02	授权
30	实用新型	无刷电机	ZL201620367759.8	深圳市航天电机系统有限公司	2016.04.27	2016.12.21	授权
31	实用新型	电机轴承安装结构及电机	ZL201620816979.4	深圳市航天电机系统有限公司	2016.7.29	2017.01.04	授权
32	实用新型	吸纱风机无刷电机	ZL201620819220.1	深圳市航天电机系统有限公司	2016.7.29	2017.01.25	实用新型专利权授予
33	实用新型	自动络筒机用无刷电机	ZL201120271149.5	深圳市航天电机系统有限公司	2011.07.28	2012.03.28	专利申请权、专利权的转移

34	实用新型	一种高速电机转子结构	ZL201620917919.1	深圳市航天电机系统有限公司	2016.8.23	2017.02.15	实用新型专利权授予
35	实用新型	一种高速无刷电机定子	ZL201620906598.5	SHENZHEN CASIC MOTOR SYSTEM CO LTD	2016.8.19	2017.01.25	实用新型专利权授予
36	实用新型	一种跟踪磁环	ZL201620919878.X	深圳市航天电机系统有限公司	2016.8.23	2017.02.15	实用新型专利权授予
37	实用新型	一种无刷电机霍尔安装结构	ZL201620917932.7	深圳市航天电机系统有限公司	2016.8.23	2017.02.15	实用新型专利权授予
38	实用新型	电机	ZL201621086041.8	深圳市航天电机系统有限公司	2016.9.27	2017.03.29	实用新型专利权授予
39	实用新型	永磁电机转子及永磁电机	ZL201621086466.9	深圳市航天电机系统有限公司	2016.09.27	2017.03.08	实用新型专利权授予
40	实用新型	电机定子槽绝缘结构	ZL201621085612.6	深圳市航天电机系统有限公司	2016.09.27	2017.07.14	实用新型专利权授予
41	实用新型	光电转换装置及电机	ZL201720794438.0	深圳市航天电机系统有限公司	2017.07.03	2018.02.27	实用新型专利权授予
42	实用新型	永磁电机及永磁电机转子	ZL201721061113.8	深圳市航天电机系统有限公司	2017.08.23	2018.03.16	实用新型专利权授予
43	实用新型	定子及电机	ZL201721586204.3	深圳市航天电机系统有限公司	2017.11.23	2018.06.22	实用新型专利权授予
44	实用新型	无刷电机外壳、无刷电机定子及无刷电机	ZL201820806833.0	深圳市航天电机系统有限公司	2018/5/28	2019/1/29	实用新型专利权授予
45	实用新型	用于双数槽定子铁芯的线架及定子	ZL201821302370.0	深圳市航天电机系统有限公司	2018/8/10	2019/3/1	实用新型专利权授予
46	实用新型	座椅调整促动器	ZL201821704355.9	SHENZHEN CASIC MOTOR SYSTEM CO LTD	2018/10/19	2019/9/3	实用新型专利权授予
47	实用新型	用于座椅的调整促动器	ZL201821706174.X	SHENZHEN CASIC MOTOR SYSTEM CO LTD	2018/10/19	2019/9/3	实用新型专利权授予
48	实用新型	基于自动售货机的驱动响应结构	ZL201821734054.0	SHENZHEN CASIC MOTOR SYSTEM CO LTD	2018/10/24	2019/6/11	实用新型专利权授予
49	实用新型	一种具有自动感应功能的旋转落杯器	ZL201822093375.3	深圳市航天电机系统有限公司	2018/12/13	2019/7/12	实用新型专利权授予
50	实用新型	一种饮料自动打泡机	ZL201822095053.2	深圳市航天电机系统有限公司	2018/12/13	2020/1/14	实用新型专利权授予
51	实用新型	电机转子及电机	ZL201920674696.4	深圳市航天电机系统有限公司	2019/5/10	2019/11/5	实用新型专利权授予
52	实用新型	齿轮箱的连接结构	ZL201920922049.0	深圳市航天电机系统有限公司	2019/6/17	2020/5/19	实用新型专利权授予
53	实用新型	自动售货机送料驱动结构	ZL201921599408.X	深圳市航天电机系统有限公司	2019/9/23	2020/4/28	实用新型专利权授予
54	实用新型	电机定子的线架和电机	ZL201922156075.X	深圳市航天电机系统有限公司	2019/12/4	2020/6/9	实用新型专利权授予
55	实用新型	输出齿轮轴结构	ZL201922446377.0	深圳市航天电机系统有限公司	2019/12/26	2020/10/27	实用新型专利权授予

56	实用新型	驱动机构以及自动售货机	ZL201922488667.1	深圳市航天电机系统有限公司	2019/12/30	2020/5/26	实用新型专利权授予
57	实用新型	高速电机转子及高速电机	ZL201922488629.6	深圳市航天电机系统有限公司	2019/12/30	2020/9/8	实用新型专利权授予
58	实用新型	电机	ZL202020883970.1	深圳市航天电机系统有限公司	2020/5/22	2020/10/28	实用新型专利权授予
59	实用新型	测试液回收装置	ZL202021108845.X	深圳市航天电机系统有限公司	2020/6/15	2021/4/13	实用新型专利权授予
60	实用新型	具有缓冲效果的减速电机组件	ZL202021822092.9	深圳市航天电机系统有限公司	2020/8/26	2021/5/4	实用新型专利权授予
61	实用新型	马达减速器密封结构	ZL202021835917.0	深圳市航天电机系统有限公司	2020/8/26	2021/5/4	实用新型专利权授予
62	实用新型	结构改进型减速电机组件	ZL202021830401.7	深圳市航天电机系统有限公司	2020/8/26	2021/5/4	实用新型专利权授予
63	实用新型	减速箱、减速电机以及电气设备	ZL202022069816.3	深圳市航天电机系统有限公司	2020/9/21	2021/4/21	实用新型专利权授予
64	实用新型	减速箱、减速电机以及电气设备	ZL202022071854.2	深圳市航天电机系统有限公司	2020/9/21	2021/4/21	实用新型专利权授予

2 项域名具体如下表:

序号	首页地址	网站名称	域名	备案号
1	www.casicmotor.cn	深圳市航天电机系统有限公司	casicmotor.cn	粤 ICP 备 19013277 号-1
2	www.casicmotor.cn	深圳市航天电机系统有限公司	casicmotor.com	粤 ICP 备 19013277 号-1

3. 评估范围中的主要资产情况

根据企业评估填报的资料, 主要资产情况如下:

(1) 委估货币资金账面值 26,117,712.98 元, 其中现金 8,029.88 元, 银行存款 26,109,683.10 元。银行存款共有 9 个账户, 其中 1 个美元户, 1 个欧元户, 其余为人民币账户。

(2) 投资性房地产账面原值 1,044,453.29 元, 账面净值 28,807.24 元, 分别为位于深圳市福田区八卦岭工业区第 523 栋第 3 层和深圳市福田区八卦岭工业区单身宿舍第 21 栋第 7 层。

(3) 委估机器设备类资产账面原值 8,666,129.47 元, 账面净值 5,080,585.09 元。机器设备主要类型为各类模具及测试用实验台等设备, 共 242 项, 主要为测功机台、气动压床、端子机、车床等。

委估运输设备账面原值 732,897.08 元, 账面净值 215,539.49 元。委托评估运输设备共 8 项, 主要为企业日常运营所需的各类小轿车、皮卡车等。

委估电子设备账面原值 3,778,316.57 元, 账面净值 1,238,277.10 元。委托评估电子设备共 435 项, 主要为厂区、办公楼区域的办公用电脑、服务器、监控、家具、消毒柜、空调等。

(4) 委估存货账面值 10,040,323.80 元, 包括原材料、产成品和在产品。其中: 原材料 4,422,202.82 元, 系电路板、减速箱、漆包线、输出轴等零部件; 产成品 4,276,842.28 元, 系企业加工完成的各类成品电机; 在产品 1,341,278.70 元, 系企业仍在生产加工中的各类电机。

另有账外无形资产明细详见评估报告中“三、评估对象和评估范围”的“2. 企业申报的表外资产的类型、数量”部分。

4. 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)

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所出具的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外, 深圳航天电机承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债, 上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

(二) 影响企业经营的宏观、区域经济因素

2021 年 7 月 15 日, 国家统计局公布 2021 年上半年中国经济数据。初步核算, 2021 年上半年国内生产总值 532167 亿元, 按可比价格计算同比增长 12.7%, 比一季度回落 5.6 个百分点; 两年平均增长 5.3%, 两年平均增速比一季度加快 0.3 个百分点。分季度看, 一季度同比增长 18.3%, 两年平均增长 5.0%; 二季度增长 7 今年上半年, 统筹疫情防控和经济社会发展的成果得到了持续拓展和巩固, 经济运行持续稳定恢复, 稳中加固、

稳中向好。从特点上来讲，主要反映在五个方面：

1、经济持续恢复增长。

2021 年上半年国内生产总值同比增长 12.7%，其中二季度同比增长 7.9%，环比增长 1.3%，两年平均增长 5.5%，比一季度加快 0.5 个百分点。从相关指标看，2021 年上半年全社会货运量同比增长 24.6%，两年平均增长 7.2%；初步统计，全社会用电量同比增长 16.2%，两年平均增长 7.1% 左右。

2、经济结构调整优化。

产业支撑得到加强。2021 年上半年服务业增加值对经济增长的贡献率达到了 53%，比一季度提高 2.1 个百分点；制造业占比得到提升，2021 年上半年制造业增加值占国内生产总值的比重为 27.9%，比上年同期提高 1.3 个百分点。其次，消费拉动作用增强。上半年，最终消费支出对经济增长的贡献率达到 61.7%，高于资本形成总额 42.5 个百分点；升级类商品消费较快增长，上半年限额以上单位体育娱乐用品类、通讯器材类、化妆品类的商品零售额两年平均增速都超过了 10%。三是短板领域投资较快增长。上半年，高技术产业投资、社会领域投资两年平均分别增长 14.6% 和 10.7%，分别快于全部投资 10.2 和 6.3 个百分点。四是城乡居民收入的比值缩小。2021 年上半年城乡居民人均可支配收入之比为 2.61，比上年同期缩小 0.07。

3、创新动能持续增强。

新市场主体较快增长。2021 年 6 月末，根据我局基本单位名录库统计，法人单位数首次突破 3000 万个，同比增长了 16.6%。其次，新产业新产品较快增长，2021 年上半年，规模以上高技术制造业增加值两年平均增长 13.2%，比一季度加快了 0.9 个百分点。2021 年 1-5 月份，规模以上高技术服务业企业利润总额同比增长 27.4%，两年平均增长 12.5%，快于全部规模以上服务业 4.2 个百分点。从产品看，2021 年上半年，新能源汽车、

工业机器人、集成电路的产量同比都保持了较快增长。三是新业态新模式成长壮大。2021 年上半年，实物商品网上零售额两年平均增长 16.5%，占社会消费品零售总额的比重达到了 23.7%。2021 年七月初，全国快递业务量已经突破了 500 亿件，接近 2018 年全年水平。

4、质量效益总体提升。

企业盈利增强。2021 年 1-5 月份，规模以上工业企业利润总额同比增长 83.4%，两年平均增长 21.7%；营业收入利润率达到 7.11%，比上年同期提高了 2.05 个百分点。2021 年 1-5 月份，规模以上服务业企业利润总额同比增长 1.5 倍。其次，财政收入继续增加，2021 年 1-5 月份，全国一般公共预算收入同比增长 24.2%。三是产能利用率上升。二季度全国工业产能利用率为 78.4%，比上年同期提高 4 个百分点，比一季度提高了 1.2 个百分点。

5、民生保障持续改善。

就业形势总体稳定。2021 年上半年，全国城镇调查失业率平均为 5.2%，比上年同期下降 0.6 个百分点，比一季度下降 0.2 个百分点，低于 5.5% 左右的预期目标。全国城镇新增就业 698 万人，完成全年目标任务的 63.5%。二季度末，外出务工农村劳动力 1.8 亿人，基本恢复到了 2019 年同期水平。其次，居民消费价格温和上涨。2021 年上半年，居民消费价格同比上涨 0.5%，涨幅处于比较低的水平。三是居民收入增长与经济增长基本同步。上半年，全国居民人均可支配收入同比实际增长 12%，两年平均增长 5.2%，与经济增长基本同步。

（三）企业业务情况分析

深圳市航天电机系统有限公司是一家集研发、生产制造、销售和服务于一体的国有航天工业企业，是专业电机制造商。产品广泛应用于航空航天、汽车、商用机器、家用电器、运动健身器材、电动工具、自动化设备、

仪器仪表等领域。主要产品有：永磁直流通用电机、永磁直流伺服电机、永磁直流无刷电机、交流伺服电机、交流感应电机、电机系统。公司产品主要在中国、美国、德国、法国、意大利、加拿大、马来西亚等国家和地区销售。

公司现有员工 170 人,其中研发技术人员 10 人,其他工程技术人员 10 人,质量管理和检测人员 25 人,并拥有先进的生产制造和检测设备,各类型电动机产品年产能达 300 万台/套。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型,主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2021年6月30日。

确定评估基准日的理由为:

月末会计报表完整准确,便于资产清查;

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定,人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内,因而,评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期	3.85%
五年期及以上	4.65%

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》（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. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令12号）；
6. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号公布，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）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
9. 《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）；
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发

布的国资办发[1992]36号)；

11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号)；
12. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；
13. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号)；
15. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
16. 其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
9. 《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)；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)；
11. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)；
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
14. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号)；

15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
18. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
19. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
20. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
21. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；
22. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

1. 中国航天科工集团有限公司文件《关于林泉航天电机有限公司转让深圳市航天电机系统有限公司68%股权的批复》（天工资商（2021）201号）。

（四）权属依据

1. 营业执照；
2. 验资报告和章程；
3. 土地出让合同；
4. 房屋所有权证和土地使用权证；
5. 主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票；
6. 车辆行驶证；
7. 专利权证书（或申请通知书）、商标注册证、著作权（版权）；
8. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；

2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 建设工程造价管理站公布的材料价格信息；
4. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
5. 《中国汽车网》信息；
6. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
7. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
8. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
9. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所出具的专项审计报告；
10. 公司提供的部分合同、协议等；
11. 公司提供的未来盈利预测资料；
12. 上市公司经营数据；
13. 评估人员现场勘察记录；
14. 本次交易事项的对赌协议；
15. 同花顺资讯；
16. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

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

的总称。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

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的总称。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选择

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样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资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法，是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的

关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业或未来经济效益可持续增长的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法、收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用资产基础法作为评估结论。

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业

周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货等。

1. 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

2. 应收票据的评估

委估的应收票据均为无息银行承兑汇票和商业承兑汇票，对无息且未到期的承兑汇票按核实后账面值确定评估值。

3. 应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

委估应收款项主要包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值；对逾期款项，通过账龄长短、款项可回收情况的分析判断等确定预期信用损失率，计算预期信用损失。在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

4. 存货的评估

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。委估存货系原材料、在产品、产成品，具体评估方法如下：

(1) 原材料的评估

原材料的评估以现行市场售价为基础,按清查核实后的数量乘以现行市场不含税购买价和其他合理费用确定评估值。委估原材料周转情况属正常,且均为近期购置,故以核实后账面单价及数量作为评估值。

(2) 产成品的评估

根据产成品的市场适销程度,将产成品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。本项评估所涉及的产成品为正常销售产品。评估方法如下:

对于正常销售的产品,根据其市场销售价格减去销售费用、相关税费和适当数额的净利润确定评估值。

(3) 在产品(包括外加工原材料等)的评估

委估在产品完工程度较高,故参照产成品的评估方法结合产品的完工程度确定评估值,完工程度采用约当产量计算。

(二) 机器设备(含电子设备、车辆等)的评估

机器设备(含电子设备、车辆等)的评估以现行市场售价为基础,其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下: $\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$

1、重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下,重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

被评估单位购进设备的增值税可抵扣,本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。

被评估设备在原地续用,重置全价以现行市价为基础,再加上有关的合理费用(例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用)来确定。

(1) 境内采购设备重置全价的确定

$\text{重置全价} = \text{重置现价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} + \text{其他合理费用} - \text{增值税额}$

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

增值稅額=重置現價÷1.13×13% + (運雜費 + 安裝調試費) ÷1.09×9%+其他合理費用÷1.06×6%

車輛重置全價計算公式如下：

車輛重置全價=車輛現價 + 車輛購置稅 + 其它費用 - 增值稅額

車輛購置稅=車輛現價÷1.13×10%

車輛的增值稅額=車輛現價÷1.13×13%

新的《中華人民共和國車輛購置稅法》，於2019年7月1日起正式施行法定稅率為10%。

車輛的其他費用主要包括驗車費、拍照費、固封費、拓鋼印費等。

2、綜合成新率的確定

(1) 對重大設備綜合成新率的確定：在年限法成新率的基礎上，再結合各類因素進行調整，最終合理確定設備的綜合成新率。計算公式：

綜合成新率 = 年限法成新率 × 調整系數 K，其中：

年限法成新率 = (經濟使用年限 - 已使用年限) ÷ 經濟使用年限 × 100%

調整系數 $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$ 等，即：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K_1 、设备的运行状态和故障率 K_2 、设备的利用率 K_3 、设备的维护保养（包括大修理等）情况 K_4 、设备的环境状况 K_5 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，综合成新率按以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

（2）一般设备综合成新率直接采用年限法确定

$$\text{综合成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

（3）车辆成新率的确定

车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年损耗价值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。故按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》中关于“车辆经济使用年限参考表”，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } k$$

其中：理论成新率 = $(1-d)^n$ ，调整系数 $k = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$ 。

$$\text{故：综合成新率} = (1-d)^n \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率 N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率 n = 车辆实际已使用年限

k_1 = 车辆原始制造质量 k_2 = 车辆利用率（参考行驶里程数）

k_3 = 车辆维护保养情况 k_4 = 车辆运行状态

k_5 = 车辆停放环境状况

（三）房屋建筑物及土地的评估

房屋（和土地）的评估可以采用多种方法进行，可以将房屋和土地合在一起作为不可分割的整体进行评估，也可以将房屋和土地分开，分别地进行评估。具体采用何种方法，取决于房地产的用途、评估目的、所掌握的资料等。

本项评估所涉及的房地产包括企业拥有的投资性房地产：

资产名称	账面原值	账面净值	备注
523 栋 3 楼厂房	73,007.88	-	
21 栋 7 楼宿舍	11,203.92	-	
523 栋 3 楼厂房	728,881.49	21,866.44	
21 栋 7 楼宿舍	231,360.00	6,940.80	
合计	1,044,453.29	28,807.24	

委估房地产中单身宿舍是可租售的现房，可通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，符合市场比较法条件和收益法；厂房为企业购买的生产用房，目前该区域厂房交易案例较少不适用市场法，近年来企业对该厂房内部进行了重新装修作为办公对外出租，故可采用收益法和采用房地分估的方式，房屋以成本法进行评估。

（1）市场法

指根据替代原理，选择与委估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与委估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定委估对象价格的方法。市场比较法评估公式如下：

评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

（2）收益法

求取委估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入（不含增值税）→估算运营费用→估算未来各期的净收

益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：

$$V = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} \\ = F_i / r \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

其中：V—房地产收益现值（折现值）

r—所选取的报酬率

n—房地产的收益年限

F_i —未来收益期的预期年收益额

（3）成本法

求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除各项贬值，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法的基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

重置全价，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用（和相关税费、正常开发利润）之和。

①根据委估对象的特点和评估人员收集到的资料，采用类比法，根据广联达发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价指标，或评估实例的建筑安装造价指标，经修正后加计有关专业费用、管理费用和资金成本（相关税费、正常开发利润），确定重置单价，乘以建筑面积确定重置全价。

②对于预决算和工程结算资料较为齐全的建筑物或构筑物，采用预决算调整法，即利用项目决算资料提供的工程量，以现行单价、费用项目及费用标准加以确定重置建安造价，并加计有关专业费用、管理费用和资金成本（相关税费、正常开发利润），确定重置全价。

③对于工程档案资料较为齐全或工程量计算较为容易的建筑物或构筑物，采用重编预算法，即按工程预算的编制方法，对待估建筑成本构成

项目重新估算重置成本。根据待估建筑物工程竣工图纸或按评估要求绘制工程图，按照编制工程预决算的方法，工程量按现行工程预算价格和费率编制工程预算书，再加计有关专业费用、管理费用和资金成本（相关税费、正常开发利润），确定重置全价。计算公式如下：

建筑物重置建安造价 = $\Sigma[(\text{实际工程量} \times \text{现行单价}) \times (1 + \text{现行费率}) \pm \text{材料差价}] + \text{按现行标准计算的各項间接成本}$

④对于单位价值小、结构简单及运用其他方法有困难的建筑物，采用价格指数调整法，即根据房屋建筑物的账面成本，运用建筑工程造价指数或其他相关价格指数推算出建筑物重置成本的方法，确定重置价值。

（2）建筑面积的确定

建筑面积根据不动产权证的记载确定。

（3）成新率的确定

采用年限法成新率与打分法成新率加权平均后得到委估房屋建筑物的综合成新率。其中：对于使用、维护、保养情况正常、价值量小或无法直接现场勘察（如隐蔽工程等）的建筑物或构筑物采用年限法成新率。

①年限法成新率

计算公式：

成新率 = $(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$

已使用年限：根据房屋建造日期，计算得出已使用年限。

规定使用年限：按有关部门关于建筑物规定经济使用年限标准，确定经济使用年限。

②打分法成新率

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考指标、评分标准，根据现场勘查打分确定。计算公式：

成新率 = $(\text{结构打分} \times \text{评分修正系数} + \text{装修打分} \times \text{评分修正系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \div 100 \times 100\%$

③综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均法，一般年限法权数取 0.4，打分法权数取 0.6。则综合成新率公式为：

$$\text{成新率} = (\text{年限法成新率} \times 0.4 + \text{打分法成新率} \times 0.6)$$

对尚可使用且年限法成新率低于 40% 的，按打分法确定（或按 40% 确定成新率）。

（四）无形资产—其他无形资产的评估

1、应用软件

对于外购软件，考虑到软件功能随着时间上的推进，技术会越来越先进，升级后的版本与企业现有的版本具有一定差异，故评估人员直接向软件销售企业查询了升级到有销售但版本升级后的软件需要的升级费用，然后将查询到的升级费用扣除增值税，最后将市场价格（不含税）扣除软件升级费用（不含税）来确认评估值。

$$\text{评估价值} = \text{市场价值（不含税）} - \text{软件升级费用（不含税）}$$

外购无形资产参照基准日类似无形资产的现行市场交易价格估算作为该软件市场价格。外购无形资产的软件升级费用通过询价软件公司所取得。

2、专利

由于该无形资产的研发投入、广告宣传投入与其经济效益的对应关系很弱，所以很难体现出其实际价值，而市场上又很少有类似无形资产的交易行为，或者说即使有，也很难得到详实的真实数据，故不适用成本法和市场法。而委估无形资产预期收益可以量化，其经济寿命及风险也是可以预测的，故对该无形资产采用收益法进行评估。

3、域名

经清查核实，企业的域名已经不再使用，故本次评估按注册申请费用确定评估值。

（五）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

◆ 收益法评估方法的简介

1. 收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；

（3）被评估资产预期收益年限可以预测。

2. 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经

营性资产的价值。

(2) 将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产,以及定义为基准日存在的非经营性资产(负债),单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和,得到评估对象的权益资本(股东全部权益)价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流量折现模型。

3. 收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式:

本次评估采用现金流折现方法(DCF)对企业经营性资产进行评估,收益口径为企业自由现金流(FCFF),相应的折现率采用WACC模型。基本公式如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

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

其中,经营性资产价值按以下公式确定:

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

式中:P为经营性资产价值;

r为折现率;

i为预测年度;

F_i 为第i年净现金流量;

n为预测第末年。

付息债务:指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产:是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产,主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产:是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

(2) 收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说,收益期限的差异只是计算方式的不同,所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响,用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

深圳航天电机成立于2015年04月17日,考虑到公司所属行业未来产业发展并无限制,故本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时,期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地,将预测的时间分为两个阶段,详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为2021年6月30日,根据公司的经营情况及本次评估目的,对2021年7月至2026年采用详细预测,因此我们假定2026年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期2026年的水平。

(3) 未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量,企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量,其计算公式为:

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

(4) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则,本次折现率的确定是根据加权平均资本成本(WACC)方法计算得出,计算模型如下:

$$WACC=R_e \times \frac{E}{D+E} + R_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E}$$

其中:WACC: 加权平均资本成本

R_e : 股权期望报酬率

R_d : 债权期望报酬率

E: 股权价值

D: 债权价值

T: 所得税税率

其中, 股权期望报酬率 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算, 公式如下:

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

其中: R_f : 无风险利率

β : 股权系统性风险调整系数

R_m : 市场收益率

$(R_m - R_f)$: 市场风险溢价

ε : 特定风险报酬率

(5) 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产, 主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定, 本项评估我们实施了必要的评估程序, 现简要说明如下:

1. 接受委托, 签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽, 在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备, 组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组, 项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划, 并完成前期准备工作。

- (1) 准备培训材料及拟定评估方案;
- (2) 组建评估队伍及工作组织方案;
- (3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料, 由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后, 由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈, 听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象, 确定评估基准日, 进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实, 并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表, 根据填报的内容, 对实物资产状况进行察看、记录、核对, 并与资产管理人员进行交谈, 了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产, 对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点; 查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实; 统计瑕疵资产情况, 请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点, 确定目标企业具体评估方法。

评估人员听取了企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍, 了解该企业的资产配置和使用情况, 收集有关经营和基础财务数据; 分析企业的历史经营情况, 特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因, 分析其获利能力及发展趋势; 分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素; 根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势, 与管理层进行沟通交流, 并根据经济环境和

市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 持续经营假设

即假定深圳航天电机委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关

的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；
3. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）特定假设

1. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；
3. 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；
4. 委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；
5. 委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；
6. 委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；
7. 每年收入和支出现金流均匀流入和流出；
8. 本次评估假设公司所租赁的生产经营场地和设备在租赁期满后可持续续租、持续经营；
9. 本次评估假设企业能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业经营；
10. 本次评估假设公司核心团队未来年度持续在公司任职，且不在外

从事与公司业务相竞争业务；

11. 本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续；

12. 公司于 2018 年被认定为高新技术企业，享受企业所得税优惠税率 15%，期限为三年，考虑到公司现行状况通过高新技术企业的认定且企业未来盈利预测相关指标符合高新技术企业的相关要求，因此预计未来仍然持续获得，故本次评估假设公司高新技术企业资格到期可正常延续，以后年度企业所得税率为 15%；

13. 本次评估假设公司新研发项目的进度能够按照计划节点顺利推进。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，深圳航天电机在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的总资产账面值为 6,609.99 万元，评估值 12,366.09 万元，增值 5,756.10 万元，增值率为 87.08%。总负债账面值为 3,841.25 万元，评估值 3,841.25 万元，增值 0.00 万元，增值率为 0.00%。净资产账面值为 2,768.74 万元，评估值 8,524.84 万元，增值 5,756.10 万元，增值率为 207.90%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	5,916.01	6,031.76	115.75	1.96
非流动资产	693.98	6,334.33	5,640.35	812.75
其中：投资性房地产	2.88	5,177.87	5,174.99	179,687.15
固定资产净额	653.44	824.15	170.71	26.12
无形资产净额	37.66	332.31	294.65	782.40

资产总计	6,609.99	12,366.09	5,756.10	87.08
流动负债	3,841.25	3,841.25	0.00	0.00
负债总计	3,841.25	3,841.25	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	2,768.74	8,524.84	5,756.10	207.90

主要资产增值原因分析如下：

1、存货资产账面值 10,040,323.80 元，评估值 11,197,867.01 元，增值率 11.53%。增值的主要原因是企业经营正常，产成品正常销售市场价值高于成本价值，导致评估增值。

2、投资性房地产账面值 28,807.24 元，评估值 51,778,660.00 元，增值率 179,641.83%。增值的主要原因是企业投资性房地产取得时间较早，几十年来房地产市场不断发展，委估对象周边配套不断完善，区位条件较好导致大幅增值。

3、委估设备账面净值为 6,534,401.68 元，评估值为 8,241,577.00 元，评估增值 1,707,175.32 元，增值率为 26.12%。增值的主要原因是企业分立前的设备按照当时的账面值入账并进行再次折旧，但尚有使用价值，且较多设备已折旧为 0，综上，使得评估增值。

4、委估专利无账面值，按照收益法评估后增值 2,900,000.00 元，增值的主要原因是专利给被评估单位带来超额收益，专利评估值系对超额收益采用适当的折现率折现成基准日的现值。

（二）收益法评估结论

经收益法评估，深圳航天电机在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的股东全部权益价值为人民币 8,200.00 万元，增值额 5,431.26 万元，增值率 196.16 %。

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	5,916.01			

非流动资产	693.98			
其中：投资性房地产	2.88			
固定资产净额	653.44			
无形资产净额	37.66			
资产总计	6,609.99			
流动负债	3,841.25			
负债总计	3,841.25			
净资产（所有者权益）	2,768.74	8,200.00	5,431.26	196.16

增值原因分析如下：

收益法评估是以企业的预期收益为价值标准，反映的是企业的经营能力（获利能力）的大小。被评估单位有较强的生产组织能力、技术应对能力，组建了较完善的销售网络，积累了一定的优质客户，综合获利能力较强，故评估增值。

（三）评估结论的选取及原因分析

1. 两种方法差异原因分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为8,200.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值8,524.84万元低 324.84 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

两种评估方法考虑的角度不同。

（1）资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，从资产购建角度客观地反映了企业净资产的市场价值。

（2）收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

2. 评估结论选取

根据本项目评估目的和委估资产的具体情况，经综合分析，评估人员确定以资产基础法评估结果8,524.84万元作为本次经济行为的评估结果更为合理。理由如下：

深圳市航天电机系统有限公司主营电机的生产与销售，该行业属于成

熟行业，竞争较为激烈。近年公司经营业绩受宏观经济影响较大，出现较大下降，故公司未来盈利具有较大不确定性。

考虑两种方法评估结果较为接近，在对资产基础法、收益法评估结果进行比较分析后，我们认为资产基础法能够更好的反映评估对象的真正价值，因此本次评估取资产基础法的结果。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（五）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2021年6月30日至2022年6月29日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其它关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

1、天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所出具的无保留意见的（文号：天职业字【2019】5528号、天职业字【2020】5436号、天职业字【2021】38003号）审计报告。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所审计，出具的专项审计报告文号：天职业字【2019】5528号、天职业字【2020】5436号、天职业字【2021】38003号。该审计报告的意见为：“我们审计了深圳市航天电机系统有限公司财务报表，包括2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日、2021年6月30日的资产负债表，2018年度、2019年度、2020年的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日的财务状况以及2018年度、2019年度、2020年、2021年1-6月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人

员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）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

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业经营场所系租赁，其未申报除经营场所租赁外的其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）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

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。
2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定

的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6. 本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

7. 自 2020 年初开始，新型冠状病毒肺炎疫情已扩散至全球多个国家

和地区,各国政府已采取不同程度的管控措施以限制人员流动和疫情的进一步扩散。但由于当前全球疫情尚未完全得到控制,且其对于全球经济的影响程度目前难以准确估计,上述不确定性因素有可能对被评估单位未来发展规划产生影响。资产评估师获得的被评估单位编制的盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对其提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,并与被评估单位的管理层进行讨论沟通,经被评估单位调整和完善后,评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。盈利预测本身是基于基准日时点的市场环境和企业经营要素基础下,对未来经营业绩最大可能实现状态的估计和判断,资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用,不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。如市场环境和企业经营发生变化时,则可能导致实际经营与盈利预测出现差异,进而影响评估报告中的结论,提请报告使用人关注使用该评估报告。

8. 在评估基准日以后的评估结论有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

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

(3) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

9. 我们提请报告使用者注意,委估的投资性房地产取得时间较早,不动产权证书与产权调查信息无法明确土地权利性质。根据企业提供的资料显示 523 栋 3 层厂房所在地块于 2013 年补缴土地出让金,经评估人员咨询当地相关土地管理部门后,获悉该土地性质为出让。企业无法提供相关资料明确 21 栋 7 楼宿舍的土地性质,经评估人员咨询当地相关土地管理部门后,获悉该土地性质为划拨,本次评估对划拨土地考虑补缴土地出

让金。如果企业后续提供新的资料能证明该土地的性质为出让，则评估机构保留修改评估报告的权利。

10.被评估单位所拥有的投资性房地产相对于账面值发生了较大的增值。本次评估我们没有考虑与基准日之前所业已形成的增值相对应的土地增值税对评估结果的影响。我们敬请股权交易的当事方高度关注土地增值税对股权交易价格的影响。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。
2. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
3. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。
4. 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。
5. 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。
6. 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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2021年12月14日。

(本页系信资评报字[2021]第 030170 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：李俭

资产评估师
李 俭
11140016

资产评估师：杨洋

资产评估师
杨 洋
31160014

2021 年 12 月 14 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn