

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东创世纪智能装备集团股份有限公司拟发行股
份购买资产涉及的深圳市创世纪机械有限公司股
东全部权益市场价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2022]第 1898 号

中联资产评估集团有限公司
二〇二二年六月十六日



目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人、被评估单位和其他报告使用者	5
二、评估目的	29
三、评估对象和评估范围	29
四、价值类型及其定义	34
五、评估基准日	34
六、评估依据	35
七、评估方法	39
八、评估程序实施过程 and 情况	57
九、评估假设	58
十、评估结论	60
十一、特别事项说明	63
十二、评估报告使用限制说明	68
十三、评估报告日	69
附件目录.....	71



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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师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。

五、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。



六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



广东创世纪智能装备集团股份有限公司拟发行股份 购买资产涉及的深圳市创世纪机械有限公司股 东全部权益市场价值评估项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2022]第 1898 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受广东创世纪智能装备集团股份有限公司的委托，就广东创世纪智能装备集团股份有限公司拟发行股份购买四川港荣投资发展集团有限公司、国家制造业转型升级基金股份有限公司、新疆荣耀创新股权投资合伙企业（有限合伙）持有的深圳市创世纪机械有限公司合计 19.1341% 股权之经济行为，对深圳市创世纪机械有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估对象为深圳市创世纪机械有限公司股东全部权益，评估范围是深圳市创世纪机械有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合纳入评估范围对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用收益法和资产基础法两种方法对深圳市创世纪机械有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑不同评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结



果作为最终评估结论。

深圳市创世纪机械有限公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日合并报表归属于母公司的股东全部权益账面值为 536,984.16 万元，评估后归属于母公司的股东全部权益价值为 729,900.00 万元（取整），评估增值 192,915.84 万元，增值率 35.93%。

本次评估结论建立在评估对象及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

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和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



广东创世纪智能装备集团股份有限公司拟发行股份 购买资产涉及的深圳市创世纪机械有限公司股 东全部权益市场价值评估项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2022]第 1898 号

广东创世纪智能装备集团股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对广东创世纪智能装备集团股份有限公司拟发行股份购买四川港荣投资发展集团有限公司、国家制造业转型升级基金股份有限公司、新疆荣耀创新股权投资合伙企业（有限合伙）持有的深圳市创世纪机械有限公司合计 19.1341% 股权之经济行为所涉及的深圳市创世纪机械有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他报告使用者

本次资产评估的委托人为广东创世纪智能装备集团股份有限公司，被评估单位为深圳市创世纪机械有限公司（以下简称“深圳创世纪”）。

（一）委托人概况

公司名称：广东创世纪智能装备集团股份有限公司

股票代码：300083

公司地址：东莞市长安镇上角村



法定代表人：蔡万峰

注册资本：152,638.0379 万人民币

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

统一信用代码：914419007480352033

营业范围：研发、设计、生产、加工、销售：通信产品、电脑产品、消费电子产品的塑胶类精密模具及精密零组件，镁合金、铝合金等金属类精密模具及精密零组件，金属粉末冶金注射成型（MIM）类精密模具及精密零组件，碳纤维等其他复合材料类精密模具及精密零组件。移动终端及其他产品的各类天线产品的设计、技术开发、生产和销售；各类传感器等电子元器件产品的设计、开发、生产和销售；生物工程材料、其他新型材料及其产品的研发、设计、生产、加工、销售。触摸屏及其保护玻璃、LED 等光学、光电类产品及其精密零组件的研发、设计、生产、加工、销售。智能制造系统的研发；自动化、智能化设备及配件的咨询、设计、制造、改造、销售、安装及技术服务；数字化车间、智能化工厂自动化生产线的咨询、设计、制造、改造、销售、安装及技术服务；从事机械技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务；智能制造教育类产品的设计和技术服务；汽车零部件、机械设备及配件、电子产品、通信设备及相关产品、计算机软件及辅助设备、工业自动化控制设备销售；快速成型的技术开发与技术服务；物联网技术服务；传感器开发与销售；工业软件的开发、技术服务；大数据分析、技术服务。计算机软件的技术开发及销售；机械设备的销售、租赁；机器人与自动化设备、机械电子设备、工业机器人及数控机床的设计、开发、服务、租赁；光电科技及产品开发、销售、租赁；五金制品、机械零部件、机电设备的技术开发、销售、租赁；口罩机的研发、生产、销售、调试安装及售后服务；非居住房地产租赁；机械设备租赁；国内贸易，货物或技术进



出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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）。

（二）被评估单位概况

公司名称：深圳市创世纪机械有限公司

公司地址：深圳市宝安区新桥街道黄埔社区南浦路 152 号 1 栋整套

法定代表人：蔡万峰

注册资本：37,981.7741 万元人民币

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91440300783906254G

1、公司简介

深圳创世纪创建于 2005 年 12 月，原名称为深圳市台群机械有限公司。由夏军与凌慧共同出资组建，其中：夏军认缴出资 35 万元，占注册资本的 70.00%；凌慧认缴出资 15 万元，占注册资本的 30.00%。成立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资金额（万元）	实缴出资金额（万元）	实缴出资比例（%）
夏军	35.00	35.00	70.00
凌慧	15.00	15.00	30.00
合计	50.00	50.00	100.00

历经数次股权变动后，2020 年 4 月 13 日，深圳创世纪注册资本由 30,000 万元变更为 31,107.1428 万元。本次变更完成后，深圳创世纪的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
广东劲胜智能集团股份有限公司	30,000.00	96.44
安徽高新金通安益二期创业投资基金（有限合伙）	428.5714	1.38
石河子市隆华汇股权投资合伙企业（有限合伙）	285.7143	0.92
新疆荣耀创投股权投资合伙企业（有限合伙）	392.8571	1.26
合计	31,107.1428	100.00

2020 年 11 月 30 日，深圳创世纪注册资本由 31,107.1428 万元变更为 34,666.9055 万元。本次变更完成后，深圳创世纪的股权结构如



下:

股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
广东劲胜智能集团股份有限公司	30,000.00	86.54
安徽高新金通安益二期创业投资基金(有限合伙)	428.5714	1.24
石河子市隆华汇股权投资合伙企业(有限合伙)	285.7143	0.82
新疆荣耀创投股权投资合伙企业(有限合伙)	392.8571	1.13
四川港荣投资发展集团有限公司	3,559.7627	10.27
合计	34,666.9055	100.00

2021年1月,深圳创世纪注册资本由34,666.9055万元变更为37,981.7741万元。本次变更完成后,深圳创世纪的股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
广东劲胜智能集团股份有限公司	30,000.00	78.99
安徽高新金通安益二期创业投资基金(有限合伙)	428.5714	1.13
石河子市隆华汇股权投资合伙企业(有限合伙)	285.7143	0.75
新疆荣耀创投股权投资合伙企业(有限合伙)	392.8571	1.03
四川港荣投资发展集团有限公司	3,559.7627	9.37
国家制造业转型升级基金股份有限公司	3,314.8686	8.73
合计	37,981.7741	100.00

截至评估基准日2021年12月31日,深圳市创世纪机械有限公司,注册资本为37,981.7741万元人民币,实收资本为37,981.7741万元人民币,公司的股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)	实缴金额(万元)	实缴比例(%)
广东劲胜智能集团股份有限公司	30,000.00	78.99	30,000.00	78.99
安徽高新金通安益二期创业投资基金(有限合伙)	428.5714	1.13	428.5714	1.13
石河子市隆华汇股权投资合伙企业(有限合伙)	285.7143	0.75	285.7143	0.75
新疆荣耀创投股权投资合伙企业(有限合伙)	392.8571	1.03	392.8571	1.03
四川港荣投资发展集团有限公司	3,559.7627	9.37	3,559.7627	9.37
国家制造业转型升级基金股份有限公司	3,314.8686	8.73	3,314.8686	8.73
合计	37,981.7741	100.00	37,981.7741	100.00

2、经营范围

一般经营项目是:机械设备的销售、租赁;机器人与自动化设备、机械电子设备、工业机器人及数控机床的设计、开发、技术服务、租赁;光电技术及产品开发、销售、租赁;五金制品、机械零部件、机电设备的技术开发、销售、租赁;国内贸易,货物及技术进出口,计算机软件



的技术开发及销售；全自动口罩机的销售、二类医疗器械的销售。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外），许可经营项目是：机械设备的生产及维修；机器人与自动化设备、机械电子设备、工业机器人及数控机床的生产及维修；光电技术及产品制造、维修；机械及机械零部件的加工及维修；五金制品、机电设备的生产及维修；全自动口罩机的生产；口罩的生产及销售、二类医疗器械的生产。

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，公司合并口径资产总额为 952,206.37 万元，负债 415,391.21 万元，归属于母公司所有者权益为 536,984.16 元，净资产为 536,815.17 万元。2021 年实现营业收入 519,948.68 万元，净利润 74,768.65 万元。公司近两年及基准日报表资产、财务状况如下表：

公司合并报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	550,646.27	824,084.33	952,206.37
负债	255,563.56	427,366.89	415,391.21
净资产	295,082.71	396,717.43	536,815.17
	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	216,987.04	305,358.28	519,948.68
利润总额	39,627.53	57,725.78	87,144.64
净利润	35,351.35	49,574.61	74,768.65
	2019 年度	2020 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	25,388.15	67,388.20	54,852.99
投资活动产生的现金流量净额	-129,361.84	-129,631.63	-1,171.09
筹资活动产生的现金流量净额	93,894.21	65,770.54	-12,514.69
期末现金及现金等价	28,359.41	31,886.52	73,057.50



项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
物余额			
审计机构	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，公司单体口径资产总额为 813,026.69 万元，负债 349,369.92 万元，净资产为 463,656.77 万元。2021 年实现营业收入 431,954.82 万元，净利润 35,986.39 万元。公司近两年及基准日报表资产、财务状况如下表：

公司报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	514,522.24	740,392.90	813,026.69
负债	222,382.68	373,853.54	349,369.92
净资产	292,139.57	366,539.36	463,656.77
	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	187,277.30	261,957.36	431,954.82
利润总额	30,493.15	26,004.17	41,083.50
净利润	26,429.44	22,640.17	35,986.39
	2019 年度	2020 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	16,349.24	69,664.96	-4,273.85
投资活动产生的现金流量净额	-102,599.17	-119,143.88	60,219.75
筹资活动产生的现金流量净额	71,050.00	53,328.32	-19,335.77
期末现金及现金等价物余额	17,039.78	20,889.17	57,499.31
审计机构	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）

4、企业经营情况简介及公司股权架构

深圳创世纪自 2005 年 12 月成立，2006 年正式进入 CNC 数控机床领域，并专注 CNC 数控机床的研究开发及生产销售和服务工作。旗下拥有 Taikan 台群、Yuken 宇德两大品牌，数控机床产品品种齐全，涵括钻攻机、零件加工中心、模具加工中心、雕铣机、高光机、玻璃精雕机、



深圳市创世纪机械有限公司	深圳市创世纪智能装备有限公司 (31%)	
	东莞市创世纪精密机械有限公司 (28%)	
	佛山市创世纪机械有限公司 (100%)	
	深圳市创世纪智能装备有限公司 (100%)	
	深圳市创世纪医疗装备有限公司 (100%)	
	深圳市创世纪智能装备有限公司 (100%)	深圳市创世纪机械装备有限公司 (100%)
	深圳市创世纪智能装备有限公司 (85%)	深圳市创世纪智能装备有限公司 (85%)
	深圳市创世纪电子商务有限公司 (100%)	深圳市创世纪电子商务有限公司 (100%)
	天津创世纪机械装备有限公司 (100%)	天津创世纪机械装备有限公司 (100%)
	浙江创世纪机械有限公司 (100%)	
	深圳市创世纪智能装备有限公司 (23%)	
	广东创世纪智能装备有限公司 (33%)	

1、宜宾市创世纪机械有限公司

公司地址：宜宾市临港经开区产业大道6号台群智能机械产业园

法定代表人：蔡万峰

注册资本: 20,000.00 万元人民币

企业类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码: 91511500MA67YUKC73

(1) 公司简介

宜宾市创世纪机械有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，注册资本为 5,000.00 万元人民币，由深圳市创世纪机械有限公司出资成立，全部以货币出资。成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
1	深圳市创世纪机械有限公司	货币	5,000.00	100.00
合计			5,000.00	100.00



期间经过一系列的增资，截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，宜宾市创世纪机械有限公司注册资本为 20,000.00 万元，实收资本 20,000.00 万元。股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)	实收资本 (万元)	实缴比例 (%)
1	深圳市创世纪机械有限公司	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00
合计		20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

(2) 经营范围

一般项目：金属加工机械制造；机械设备租赁；机械设备销售；五金产品批发；机械设备研发；电子产品销售；工业机器人制造；数控机床制造；机床功能部件及附件制造；智能机器人的研发；国内贸易代理；光电子器件制造；其他电子器件制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备批发；物业管理；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：货物进出口；技术进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，宜宾市创世纪机械有限公司基准日账面资产总额 160,353.10 万元，负债 52,088.73 万元，净资产 108,264.37 万元。2021 年实现营业收入 138,378.96 万元，净利润 42,566.70 万元。公司近两年及基准日报表资产、财务状况如下表：

公司报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	16,234.65	121,618.64	160,353.10
负债	8,726.82	56,787.93	52,088.73
净资产	7,507.83	64,830.72	108,264.37



项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
	2019年度	2020年度	2021年度
营业收入	5,893.94	98,623.95	138,378.96
利润总额	5,868.09	33,635.28	49,303.63
净利润	5,587.83	28,242.89	42,566.70
审计机构	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）

2、无锡市创世纪数控机床设备有限公司

公司名称：无锡市创世纪数控机床设备有限公司

公司地址：无锡惠山经济开发区堰新路 578 号-3

法定代表人：夏继平

注册资本：5,000.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91320206MA25L9653R

（1）公司简介

无锡市创世纪数控机床设备有限公司成立于 2021 年 4 月 2 日，注册资本为 5,000.00 万元人民币，由深圳市创世纪机械有限公司出资成立，全部以货币出资。成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
1	深圳市创世纪机械有限公司	5,000.00	100.00
合计		5,000.00	100.00

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，无锡市创世纪数控机床设备有限公司注册资本为 5,000.00 万元，实收资本 5,000.00 万元。成立时的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	认缴比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴比例（%）
1	深圳市创世纪机械有限公司	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00
合计		5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

（2）经营范围



一般项目：通用设备制造（不含特种设备制造）；机械设备研发；
机械设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，无锡市创世纪数控机床设备有限公司基准日账面资产总额 67,098.37 万元，负债 60,334.96 万元，净资产 6,763.40 万元。2021 年实现营业收入 44,363.56 万元，净利润 1,763.40 万元。公司近两年及基准日报表资产、财务状况如下表：

公司报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日
总资产	67,098.37
负债	60,334.96
净资产	6,763.40
	2021 年度
营业收入	44,363.56
利润总额	2,357.41
净利润	1,763.40
审计机构	众华会计师事务所（特殊普通合伙）

3、深圳市创世纪自动化科技有限公司

公司名称：深圳市创世纪自动化科技有限公司

公司地址：深圳市宝安区新桥街道黄埔社区南浦路 152 号 2 栋整套

法定代表人：周蓝军

注册资本：10,000.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91440300MA5G3EM05W

（1）公司简介

深圳市创世纪自动化科技有限公司成立于 2020 年 3 月 17 日，注册资本为 2,000.00 万元，由深圳市创世纪机械有限公司投资设立，成立时的股权结构如下：



序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
1	深圳市创世纪机械有限公司	2,000.00	100.00
合计		2,000.00	100.00

期间经过一系列的增资，截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，深圳市创世纪自动化科技有限公司注册资本为 10,000.00 万元人民币，实收资本 8,005.00 万元人民币，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	认缴比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴比例（%）
1	深圳市创世纪机械有限公司	10,000.00	100.00	8,005.00	80.05
合计		10,000.00	100.00	8,005.00	80.05

（2）经营范围

一般经营项目是：从事自动化设备、电子设备、计算机软件技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；机械设备销售、租赁；工业自动化设备、机电设备及配件、电器设备及配件、仪器仪表、工业自动化装配线、自动化输送设备、自动化测试设备、电子设备（以上除特种设备）的研发及销售、租赁；机械零部件、机电设备的销售，计算机软件的销售，全自动口罩机的销售；自有房屋租赁、物业管理。

（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外），许可经营项目是：机械零部件、机电设备生产、全自动口罩机生产、口罩的生产及销售。

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额为 25,029.03 万元，负债 105.12 万元，净资产为 24,923.91 万元。2021 年实现营业收入 167.26 万元，净利润-71.10 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元



项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	25,138.24	25,029.03
负债	143.22	105.12
净资产	24,995.01	24,923.91
	2020 年度	2021 年度
营业收入	29.18	167.26
利润总额	-10.04	-72.15
净利润	-9.99	-71.10
审计机构	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）

4、东莞市创群机械精密有限公司

公司名称：东莞市创群机械精密有限公司

公司地址：广东省东莞市沙田镇港前路 26 号

法定代表人：蔡万峰

注册资本：30,000.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：914419003454758106

（1）公司简介

东莞市创群机械精密有限公司成立于 2015 年 7 月 8 日，注册资本为 3,000.00 万元，由深圳市创世纪机械有限公司出资设立，占注册资本的 100%。成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
1	深圳市创世纪机械有限公司	3,000.00	100.00
	合计	3,000.00	100.00

期间经过一系列的增资，截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，东莞市创群机械精密有限公司注册资本为 30,000.00 万元人民币，实收资本 30,000.00 万元人民币，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	认缴比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴比例（%）
1	深圳市创世纪机械有限公司	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00
	合计	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00

（2）经营范围



生产、销售、加工、租赁、设计、维修：机械设备、机械人与自动化设备、机械电子设备、工业机器人及数控机床、光电技术设备及配件、五金制品（不含电镀）、机械零部件、机电设备；货物进出口、技术进出口；计算机软件的开发及销售；非居住房地产租赁；物业管理。（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）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额为 295,090.13 万元，负债 155,948.77 万元，净资产为 139,141.36 万元。2021 年实现营业收入 11,003.96 万元，净利润 4,852.35 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	39,380.61	164,973.05	295,090.13
负债	6,842.16	30,752.06	155,948.77
净资产	32,538.46	134,220.99	139,141.36
	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	2,090.41	6,907.05	11,003.96
利润总额	-868.72	1,918.17	5,512.51
净利润	-806.54	1,682.53	4,852.35
审计机构	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）

5、深圳市创智激光智能装备有限公司

公司名称：深圳市创智激光智能装备有限公司

公司地址：深圳市宝安区新桥街道黄埔社区南浦路 144 号整套、146 号

法定代表人：罗唐

注册资本：5,000.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：9144030034279180XB

（1）公司简介



深圳市创智激光智能装备有限公司（原名为深圳市创智自动化有限公司）成立于 2015 年 6 月 15 日，注册资本为 5,000.00 万元，由深圳市创世纪机械有限公司与厦门万福莱精密机械有限公司共同出资设立。成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
1	深圳市创世纪机械有限公司	4,000.00	80.00
2	厦门万福莱精密机械有限公司	1,000.00	20.00
合计		5,000.00	100.00

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，深圳市创智激光智能装备有限公司注册资本为 5,000 万元人民币，实收资本 1,000 万元人民币，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	认缴比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴比例（%）
1	深圳市创世纪机械有限公司	2,550.00	51.00	510.00	20.00
2	东莞市盛鹏股权投资合伙企业（有限合伙）	2,450.00	49.00	490.00	20.00
合计		5,000.00	100.00	1,000.00	20.00

（2）经营范围

一般经营项目是：加工中心整厂自动化设备装备研发、销售；机器人主体研发、销售；激光雕刻机、激光焊接机、激光切割机、激光器及相关元件（不含限制项目）的研发、销售和租赁；计算机软件的开发及销售；国内贸易，货物及技术进出口。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外），许可经营项目是：激光雕刻机、激光焊接机、激光切割机、激光器及相关元件（不含限制项目）的生产。

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额为 711.44 万元，负债 2,232.89 万元，净资产为 -1,521.45 万元。2021 年实现营业收入 970.91 万元，净利润 -330.50 万元。公司近两年及基准日资产、财务状



况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	2,674.78	1,484.72	711.44
负债	3,253.05	2,675.67	2,232.89
净资产	-578.28	-1,190.95	-1,521.45
	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	2,294.40	2,076.72	970.91
利润总额	-954.89	-613.06	-327.17
净利润	-953.78	-612.68	-330.50
审计机构	众华会计师事务所(特 殊普通合伙)	众华会计师事务所(特 殊普通合伙)	众华会计师事务所(特 殊普通合伙)

6、香港台群机械设备有限公司

公司名称: 香港台群机械设备有限公司

公司地址: 香港九龙新浦龙大有街 3 号万迪广场广场 19H

登记证号码: 72829494-000-03-21-5

(1) 公司简介

香港台群机械设备有限公司成立于 2021 年 3 月 26 日, 注册资本为 3,000.00 万美元, 由深圳市创世纪机械有限公司出资成立, 全部以货币出资。成立时股权结构如下:

序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额(万美元)	认缴出资比例(%)
1	深圳市创世纪机械有限公司	货币	3,000.00	100.00
合计			3,000.00	100.00

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日, 香港台群机械设备有限公司注册资本为 3,000 万美元, 公司的股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万美元)	认缴比例(%)	实缴出资额(万元)	实缴比例(%)
1	深圳市创世纪机械有限公司	3,000.0000	100.00	7,899.0650	41.30
合计		3,000.0000	100.00	7,899.0650	41.30

(2) 经营范围



钻铣加工中心机、玻璃机、模具加工中心机、零件加工中心机、雕铣机、数控车床、数控龙门等高端设备机床国际贸易业务。

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额为 7,907.98 万元，无负债，净资产为 7,907.98 万元。2021 年未实现营业收入，净利润 -4.74 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日
总资产	7,907.98
负债	-
净资产	7,907.98
	2021 年
营业收入	-
利润总额	-4.74
净利润	-4.74
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

7、深圳市创世纪医疗器械有限公司

公司名称：深圳市创世纪医疗器械有限公司

公司地址：深圳市宝安区新桥街道黄埔社区南浦路 152 号 3 栋整套

法定代表人：蔡万峰

注册资本：1,000.00 万人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91440300MA5G3RXR17

(1) 公司简介

深圳市创世纪医疗器械有限公司成立于 2020 年 3 月 24 日，注册资本为 1000.00 万元，由深圳市创世纪机械有限公司出资成立，全部以货币出资。成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额（万美元）	认缴出资比例（%）
----	---------	------	------------	-----------



1	深圳市创世纪机械有限公司	货币	1,000.00	100.00
合计			1,000.00	100.00

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，深圳市创世纪医疗器械有限公司注册资本为 1,000.00 万人民币，未实缴。股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)
1	深圳市创世纪机械有限公司	1,000.00	100.00	-	-
合计		1,000.00	100.00	-	-

(2) 经营范围

一般经营项目是：一类医疗器械、二类医疗器械、劳动保护用品的销售；化妆品及日用品的销售；医疗器械技术开发、技术咨询；医疗用品的销售；货物及技术进出口。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外），许可经营项目是：一类医疗器械、二类医疗器械、劳动保护用品的生产；化妆品及日用品生产。

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日，未实际经营，未编制报表。

8、浙江创世纪机械有限公司

公司名称：浙江创世纪机械有限公司

公司地址：浙江省湖州市长兴县泗安镇工业区

法定代表人：夏继平

注册资本：20,000.00 万人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91330522MA2JKCJJ6W

(1) 公司简介

浙江创世纪机械有限公司成立于 2021 年 7 月 15 日，注册资本为 20,000.00 万元，由深圳市创世纪机械有限公司出资成立，全部以货



币出资。成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
1	深圳市创世纪机械有限公司	货币	20,000.00	100.00
合计			20,000.00	100.00

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，浙江创世纪机械有限公司注册资本为 20,000.00 万元，实收资本 15,000.00 万元。股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	认缴比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴比例（%）
1	深圳市创世纪机械有限公司	20,000.00	100.00	15,000.00	75.00
合计		20,000.00	100.00	15,000.00	75.00

（2）经营范围

一般项目：专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；通用设备制造（不含特种设备制造）；机械设备销售；机械设备租赁；机械设备研发；工业机器人制造；工业机器人销售；工业机器人安装、维修；电子、机械设备维护（不含特种设备）；电子（气）物理设备及其他电子设备制造；数控机床制造；数控机床销售；通用设备修理；五金产品制造；五金产品批发；五金产品研发；机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；通用零部件制造；电机制造；软件开发；计算机软硬件及辅助设备批发(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：货物进出口；技术进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额为 33,017.59 万元，负债 17,965.48 万元，净资产为 15,052.11 万元。2021 年实现营业收入 4,842.16 万元，净利润 52.11 万元。公司近两年及基准日资产、财务



状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日
总资产	33,017.59
负债	17,965.48
净资产	15,052.11
	2021 年度
营业收入	4,842.16
利润总额	68.55
净利润	52.11
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

9、深圳市嘉熠精密自动化科技有限公司

公司名称: 深圳市嘉熠精密自动化科技有限公司

公司地址: 深圳市龙华区大浪街道浪口社区华荣路德泰科技工业园

3 号厂房第一、二、三层

法定代表人: 周野

注册资本: 1,190.4763 万人民币

企业类型: 有限责任公司

统一社会信用代码: 9144030031195336XD

(1) 公司简介

深圳市嘉熠精密自动化科技有限公司成立于 2014 年 8 月 18 日, 注册资本为 500.00 万元, 由苏九科、周野、李志坚、刘向韶出资成立, 全部以货币出资。成立时股权结构如下:

序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)
1	苏九科	货币	110.00	22.00
2	周野	货币	225.00	45.00
3	刘向韶	货币	50.00	10.00
4	李志坚	货币	115.00	23.00
合计			500.00	100.00

期间经过一系列的股权变动及增资, 截至评估基准日 2021 年 12



月 31 日,深圳市嘉熠精密自动化科技有限公司注册资本为 1,190.4763 万元,实收资本为 1,190.4763 万人民币。股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

单位:人民币万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)
1	石河子市嘉熠股权投资合伙企业 (有限合伙)	500.0000	42.00	500.0000	42.00
2	深圳市创世纪机械有限公司	273.8096	23.00	273.8096	23.00
3	石河子市嘉富股权投资合伙企业 (有限合伙)	238.0953	20.00	238.0953	20.00
4	黎明	83.3333	7.00	83.3333	7.00
5	周野	59.5238	5.00	59.5238	5.00
6	新疆荣耀创新股权投资合伙企业 (有限合伙)	35.7143	3.00	35.7143	3.00
合计		1,190.4763	100.00	1,190.4763	100.00

(2) 经营范围

一般经营项目是:机电设备及零部件、自动化设备、安防设备及零部件、文件柜、办公设备的研发及销售;环保新型建筑材料(不含危险化学品)的研发、销售;五金制品、自动化零部件、服装的销售;货车租赁;自有房屋租赁、物业管理。货物进出口;技术进出口;道路货物运输(含危险货物)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准),许可经营项目是:机电设备及零部件、自动化设备、安防设备及零部件、文件柜、办公设备的生产;全自动口罩机的生产及销售、口罩的生产及销售;货物进出口;技术进出口;道路货物运输(不含危险货物)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日,公司资产总额为 11,938.04 万元,负债 12,435.24 万元,净资产为-497.20 万元。2021 年实现营业收入



6,678.92 万元，净利润-1,057.82 万元。公司基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日
总资产	11,938.04
负债	12,435.24
净资产	-497.20
	2021 年度
营业收入	6,678.92
利润总额	-1,342.71
净利润	-1,057.82
审计机构	未经审计

10、广东中创智能制造系统有限公司

公司名称：广东中创智能制造系统有限公司

公司地址：广东省东莞市沙田镇港前路 26 号 1 号楼 101 室

法定代表人：李衡英

注册资本：1,400.00 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91441900MA4W6KWH3F

(1) 公司简介

广东中创智能制造系统有限公司(原名为东莞中创智能制造系统有限公司)成立于 2017 年 1 月 23 日，注册资本为 1,000.00 万元。公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)
1	广东创世纪智能装备股份有限公司	510.00	51.00
2	东莞市梦成股权投资合伙企业(有限合伙)	300.00	30.00
3	深圳市创世纪机械有限公司	190.00	19.00
合计		1,000.00	100.00

期间经过一系列的增资，截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，广东中创智能制造系统有限公司注册资本为 1,400.00 万元人民币，实收



1,400.00 万元人民币，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)
1	广东创世纪智能装备股份有限公司	714.00	51.00	714.00	51.00
2	东莞市梦成股权投资合伙企业（有限合伙）	420.00	30.00	420.00	30.00
3	深圳市创世纪机械有限公司	266.00	19.00	266.00	19.00
合计		1,400.00	100.00	1,400.00	100.00

（2）经营范围

从事智能制造系统的研发；从事自动化、智能化设备及配件的咨询、设计、制造、改造、销售、安装及技术服务；数字化车间、智能化工厂自动化生产线的咨询、设计、制造、改造、销售、安装及技术服务；从事机械技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务；智能制造教育类产品的设计和技术服务；汽车零部件、机械设备及配件、电子产品、通信设备及相关产品、计算机软件及辅助设备、工业自动化控制设备销售；快速成型的技术开发与技术服务；物联网技术服务、传感器的开发与销售、工业软件的开发、技术服务、大数据分析、技术服务；货物进出口、技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,379.12 万元，负债 1,028.54 万元，净资产为 350.58 万元。2021 年实现营业收入 582.87 万元，净利润-1,064.76 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	4,984.59	1,785.59	1,379.12
负债	5,818.74	1,368.08	1,028.54
净资产	-834.15	417.51	350.58



	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	2,101.91	2,358.95	582.87
利润总额	-297.41	133.15	-1,064.69
净利润	-294.21	135.61	-1,064.76
审计机构	东莞市广联会计师事务所（普通合伙）	东莞市广联会计师事务所（普通合伙）	未经审计

11、深圳市智杰机械设备有限责任公司

公司名称：深圳市智杰机械设备有限责任公司

公司地址：深圳市宝安区新桥街道黄埔社区黄埔东环路 508 号厂房

102

法定代表人：李珊

注册资本：500.00 万人民币

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91440300MA5GHAUU7G

（1）公司简介

深圳市智杰机械设备有限责任公司成立于 2020 年 12 月 4 日，注册资本为 500.00 万元，由李珊与深圳市创世纪机械有限公司出资成立，全部以货币出资。成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
1	李珊	货币	475.00	95.00
2	深圳市创世纪机械有限公司	货币	25.00	5.00
合计			500.00	100.00

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，深圳市智杰机械设备有限责任公司注册资本为 500.00 万元，实收 500.00 万元，公司的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	认缴比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴比例（%）
1	李珊	475.00	95.00	475.00	95.00
2	深圳市创世纪机械有限公司	25.00	5.00	25.00	5.00
合计		500.00	100.00	500.00	100.00



(2) 经营范围

一般经营项目是：数控机床、机器人及周边配件、通用机械设备、自动化设备及周边配件、五金制品及配件研发、销售、维修；机器人集成、机器视觉、自动化系统及软件的研发、技术咨询、技术转让；货物及技术进出口。许可经营项目是：数控机床、机器人及周边配件、通用机械设备、自动化设备及周边配件、五金制品及配件的生产。

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,715.38 万元，负债 1,243.43 万元，净资产为 471.95 万元。2021 年实现营业收入 1,234.68 万元，净利润-23.57 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日
总资产	1,715.38
负债	1,243.43
净资产	471.95
	2021 年度
营业收入	1,234.68
利润总额	-23.57
净利润	-23.57
审计机构	未经审计

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为广东创世纪智能装备集团股份有限公司，被评估单位为深圳市创世纪机械有限公司，委托人是被评估单位的控股股东。

(五) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机



构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《广东创世纪智能装备集团股份有限公司第五届董事会第二十次会议决议》，广东创世纪智能装备集团股份有限公司拟发行股份购买四川港荣投资发展集团有限公司、国家制造业转型升级基金股份有限公司、新疆荣耀创新股权投资合伙企业（有限合伙）持有的深圳市创世纪机械有限公司合计 19.1341% 股权，上一基准日出具的中联评报字[2021] 第 2825 号评估报告将于 2022 年 6 月 29 日到期，为验证相关资产定价的合理性和公允性，本次以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日对深圳市创世纪机械有限公司进行加期评估。

本次评估的目的是反映深圳市创世纪机械有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象是深圳市创世纪机械有限公司股东全部权益。评估范围是深圳市创世纪机械有限公司在基准日的全部资产及相关负债，深圳市创世纪机械有限公司基准日账面合并口径资产总额 952,206.37 万元，负债 415,391.21 万元，归属于母公司所有者权益为 536,984.16 万元，净资产为 536,815.17 万元。具体包括流动资产 814,784.74 万元，非流动资产 137,421.64 万元；流动负债 357,349.19 万元，非流动负债 58,042.01 万元。

深圳市创世纪机械有限公司基准日账面单体口径资产总额 813,026.69 万元，负债 349,369.92 万元，净资产为 463,656.77 万元。具体包括流动资产 570,893.06 万元，非流动资产 242,133.63 万元；流动负债 324,681.79 万元，非流动负债 24,688.14 万元。

上述资产与负债数据摘自众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具



的深圳市创世纪机械有限公司审计报告。评估是在被评估单位经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收票据、预付账款、应收账款、其他应收款、存货、长期股权投资、固定资产、无形资产等。应收票据主要为应收货款；应收账款主要为应收机床设备销售款以及设备维修费；预付账款主要为预付原材料款和服务费等；其他应收款主要为应收往来款、押金和个税等；存货主要为原材料、委托加工物资、库存商品、在产品和发出商品五大类；长期股权投资主要为对东莞市创群机械精密有限公司、宜宾市创世纪机械有限公司等 9 家公司的投资；固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备；其中房屋建筑物主要为商业住房，车辆主要为办公和运输车辆；机器设备主要为机床、行车等生产加工设备；电子设备主要为电脑、空调、办公家具等办公用品；无形资产主要为软件款、非专利技术、专利费以及软件著作权等。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位申报的评估范围内账面记录的无形资产主要为 76 项外购软件、36 项非专利技术、149 项实用新型专利、22 项外观设计专利、12 项软件著作权。账面未记录的无形资产包括 10 项发明专利、实用新型专利 139 项、外观设计专利 43 项、25 项软件著作权、14 项商标，具体明细如下：

1、专利情况：

深圳市创世纪机械有限公司共拥有 363 项专利，其中发明专利 10 项，实用新型 288 项，外观设计 65 项。其中发明专利清单如下：



序号	专利名称	专利类型	专利号	授权公告日
1	扒料装置及曲面玻璃成型机	发明专利	ZL201610948075.1	2019/02/22
2	一种玻璃精雕机新型夹具	发明专利	ZL201610471469.2	2019/02/01
3	数控机床及其刀库	发明专利	ZL201610704494.0	2019/01/15
4	一种加工中心丝杆润滑密封结构	发明专利	ZL201510853757.X	2018/06/26
5	一种数控机床内恒温湿控制方法和装置	发明专利	ZL201510507002.4	2018/05/22
6	超声波加工装置和数控机床	发明专利	ZL201610137951.2	2018/04/03
7	一种用于夹臂式刀库的 360 度分度装置	发明专利	ZL201410849292.6	2018/01/12
8	一种高速旋转轴承润滑装置及其应用的润滑系统	发明专利	ZL201410655401.0	2018/01/12
9	一种拉簧回复机构和设备	发明专利	ZL201510386914.0	2017/03/29
10	数控机床的刀库控制方法和系统	发明专利	ZL201310740123.4	2016/01/13

2、商标清单:

序号	商标	商标名称	注册号	国际分类	注册公告日期
1		兆群	32283048	07 类-机械设备	2019/06/07
2		台坤	27138783	07 类-机械设备	2018/10/07
3		CREBUILD	27138802	07 类-机械设备	2018/11/14
4		智域	27141937	07 类-机械设备	2018/10/07
5		TCOSMOS	27136865	07 类-机械设备	2018/11/14



6		图形	27145865	07 类-机械设备	2018/12/28
7		C	27145833	07 类-机械设备	2019/01/14
8		创疆	27122432	07 类-机械设备	2018/10/07
9		FINE CREATE	27145822	07 类-机械设备	2018/10/07
10		创筑	27141992	07 类-机械设备	2018/10/07
11		创雕	27132294	07 类-机械设备	2019/01/28
12		图形	25211928	07 类-机械设备	2018/10/07
13		创世纪沙迪克	7951347	07 类-机械设备	2013/02/07
14		兆群	5010489	07 类-机械设备	2008/10/28

3、软件著作权清单

序号	软件全称	登记号	开发完成日期	首次发表日期
----	------	-----	--------	--------



1	龙门加工数控机床控制软件 V1.0	2012SR084878	2011/10/24	未发表
2	轮速传感器产品检测线软件 V1.0	2012SR089474	2011/9/23	未发表
3	五轴桥切机数控系统软件 V1.0	2012SR089735	2011/10/5	未发表
4	台群钻工机控制软件 V1.0	2016SR097975	2016/1/18	2016/1/28
5	台群零件机控制软件 V1.0	2016SR097937	2016/1/10	2016/3/10
6	台群高光机控制软件 V1.0	2016SR157990	2016/5/10	2016/5/12
7	台群玻璃机控制软件 V1.25	2016SR157743	2016/5/18	2016/5/18
8	台群模具机系统控制软件 V1.0	2016SR152818	2016/3/8	2016/3/8
9	台群钻攻机自动控制软件 V1.24	2016SR160898	2016/5/8	2016/5/8
10	台群高速攻牙钻工机控制软件 V10.0	2016SR172446	2016/1/28	2016/1/28
11	台群精雕机控制软件 V1.2	2016SR180938	2016/3/10	2016/3/12
12	台群高速钻工机控制软件 V20.0	2016SR181397	2016/5/10	2016/5/12
13	台群高精模具机控制软件 V11.0	2016SR180928	2016/1/21	2016/1/25
14	台群小高光机系统控制软件 V10.116.24	2016SR180948	2015/9/1	2016/5/12
15	台群零件机系统控制软件 V12.0	2016SR182617	2016/1/11	2016/1/11
16	高性能低功率小高光机控制系统 V1.00.14	2016SR245210	2015/9/1	2016/5/12
17	台群玻璃高光机控制软件 V1.0	2016SR256802	2016/1/11	2016/1/11
18	台群雕铣工具机控制软件 V1.0	2016SR257122	2016/8/10	2016/8/12
19	台群中型龙门加工中心控制软件 V1.0	2016SR257143	2016/1/11	2016/1/11
20	台群玻璃加工机床软件[简称: FoxPLC]V1.0	2017SR116081	2017/1/10	2017/1/10
21	台群龙门铣数控机床控制软件 V1.0	2017SR115336	2017/1/11	2017/1/11
22	台群 3D 热弯机控制软件 V1.0	2017SR484544	2017/6/11	2017/6/11
23	台群 3D 扫光机控制软件 V1.0	2017SR529134	2017/6/26	2017/6/26
24	台群新型智能高效钻攻机控制软件 V1.0	2017SR658504	2017/11/20	2017/11/21
25	台群玻璃机主轴高速控制软件 V1.26	2017SR658600	2017/10/18	2017/10/18
26	台群玻璃机三通道高速控制软件 V 1.0	2018SR373771	2018/3/6	2018/3/7
27	台群钻攻机二次开发界面软件 V 1.0	2018SR372481	2018/4/3	2018/4/3
28	台群高性能模具机控制软件 V1.0	2018SR396543	2018/5/10	2018/5/12
29	台群立式加工中心二次开发界面软件	2018SR692390	2018/8/1	2018/8/1
30	台群加工中心通用型界面软件 V3.0	2019SR0514701	2018/5/1	2018/5/1
31	全自动口罩机控制软件 V1.0	2020SR0289370	2020/3/6	2020/3/7
32	台群立式加工中心华中数控 PLC 控制软件 V1.0	2020SR1511771	2020/5/1	2020/5/1
33	精雕机数控系统软件 V1.0	2021SR0597424	2018/7/29	2018/7/29
34	创世纪精雕机 B-550E 控制软件 V1.0	2021SR1600584	2021/9/3	2021/9/4
35	创世纪精雕机 B-400E 控制软件 V1.04	2021SR1600585	2021/8/26	2021/8/29
36	创世纪精雕机 B-850E 控制软件 V1.00	2021SR1600900	2021/9/8	2021/9/9
37	创世纪精雕机 B-1260 控制软件 V1.00	2021SR1599489	2021/9/7	2021/9/9

此外,深圳市创智激光智能装备有限公司账面未记录的无形资产包括 32 项实用新型专利、8 项外观专利、1 项著作权和 2 项商标;东莞市创群精密机械有限公司账面未记录的无形资产包括 21 项实用新型专利、4 项外观专利、6 项著作权;苏州市台群机械有限公司账面



未记录的无形资产包括 20 项发明专利、79 项实用新型专利、35 项外观专利、7 项著作权和 20 项商标；宜宾市创世纪机械有限公司账面未记录的无形资产包括 10 项发明专利、5 项实用新型专利、6 项外观专利、8 项著作权；深圳市创世纪自动化科技有限公司账面未记录的无形资产包括 35 项实用新型专利；无锡市创世纪数控机床设备有限公司账面未记录的无形资产包括 2 项著作权。

除上述无形资产外，被评估单位未申报其他账面记录和未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，除上述无形资产外，被评估单位未申报其他表外资产。

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

本次评估报告除引用众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2021 年 12 月 31 日。

委托人为此次股权收购拟定了时间表。为了加快这一工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，委托人确定评估基准日为 2021 年 12 月 31



日。

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

《广东创世纪智能装备集团股份有限公司第五届董事会第二十次会议决议》。

（二）法律法规依据

1、《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，2020年3月1日起实施）；

2、《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第166号，2020年修订，2020年3月20日起实施）；

3、《上市公司证券发行管理办法》（2020年修订，2020年1月10日审议通过，2020年2月14日实施）；

4、《上市公司收购管理办法》（2021年修订）（证监会令第166号、2021年1月15日实施）；

5、《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修订）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；

7、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

8、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三



届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订)；

9、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 714 号）；

10、《中华人民共和国专利法》（2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过修改）；

11、《中华人民共和国著作权法》（2010 年 2 月 26 日修改）；

12、《中华人民共和国商标法》（2019 年 4 月 23 日修改实施）；

13、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

14、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

15、《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

16、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则—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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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—资产评估方法》 中评协〔2019〕35 号；

6、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 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—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 11、《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）；
- 12、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 13、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 14、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 15、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
- 16、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
- 17、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 18、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 19、《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）。

（四）资产权属依据

- 1、机动车行驶证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、土地使用权证；
- 4、商标注册证；
- 5、计算机软件著作权登记证书；
- 6、专利证书；
- 7、重要资产购置合同或凭证；
- 8、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料，主要包括主营收入预测表、主营成本预测表、期间费用预测表、营业税金及附加预测表、资本性投入预算表、人员投入预测表等；



2、深圳市宝安区人才公共租赁住房租金调查资料；

3、2021 年 12 月 20 日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率；

4、《2021 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；

5、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

7、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

8、其他参考资料。

（六）其它参考资料

1、众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会字（2022）第 00152 号《审计报告》；

2、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；

4、同花顺 iFinD-金融数据终端；

5、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；

6、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

7、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会[2006]3 号）；

8、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；

9、其他参考资料。



七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。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。资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估目的是股权收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

本次评估的目的是反映深圳市创世纪机械有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托人股权收购之经济行为提供价值参考依据，被评估单位目前收益稳定且未来可合理预估，收益法从企业未来获利能力反映企业的价值，故本次评估可以选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，同类企业在产品结构 and 主营业务构成方面差异较大，同时今年行业出现爆发式增长，增长后的交易案例较少，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指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价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：



1、流动资产

(1) 货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。

1) 库存现金

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符，以盘点核实后账面值确定评估值。

2) 银行存款

对银行存款人民币账户进行了函证复核，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

对银行存款外币账户进行了函证复核，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。在核实无误的情况下，以核实后的基准日外币存款账户金额乘以外汇汇率确认评估值。外汇汇率以基准日中国外汇交易中心公布的相应外币结算价汇率为准。

3) 其他货币资金

其他货币资金主要为保证金。评估人员对保证金账户进行了函证复核，以证明保证金的真实存在，同时检查有无未入账的款项，检查未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

(2) 交易性金融资产

交易性金融资产-银行理财为企业购买兴业银行深圳分行营业部的理财产品，评估人员核对了账簿记录、查阅了客户交易记录及相关资料，



核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符，所以本次评估按清查核实后账面值确认评估值。

（3）应收票据

核算内容主要为银行承兑汇票，商业票据等。核查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息。

对银行承兑汇票，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对商业票据，对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性在 5.06%，发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 21.39%，关联方的票据评估风险坏账损失的可能性为 0%。

按以上标准，确定评估风险损失。以应收票据合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（4）应收账款

对应收账款的评估，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收账款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。

对关联方往来，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回，评估风险损失为 100%。

对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性在 5.06%；



发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 21.39%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 46.59%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 64.99%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 84.28%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100.00%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（5）预付账款

预付账款的评估，主要为预付的材料款。评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估作业日期间已收到的货物和接受的服务情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

（6）应收利息

对应收利息的评估，评估人员查阅了相关合同，了解了利息计算方式，通过核对相关账务信息，并对利息的回收情况进行判断，以核实后账面值确认为评估值。

（7）其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。

对关联方往来，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对有确凿证据



表明款项不能收回，评估风险损失为 100%。

对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性在 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 3 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（8）存货

1) 原材料

由于原材料耗用量大、周转速度，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估值。

2) 委托加工物资

委托加工物资主要委托东莞市正一轴承机械有限公司等公司加工的材料。评估人员通过对委托加工物资基准日库存情况的调查了解，结合所掌握的各种价格信息资料，对于委托加工物资以经核实后的账面值确认评估值。

3) 产成品

对于可销售的产成品，评估人员主要采用如下方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；



b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加与销售收入的比例;

c.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算;

d.营业利润率按剔除非经营损益的营业利润 $\div$ 营业收入;

剔除非经营损益的营业利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用;

e.所得税率按企业现实执行的税率;

f.r 为一定的率,由于产成品未来的销售存在一定的市场风险,具有一定的不确定性,根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0,一般销售产品为 50%,勉强可销售的产品为 100%。

4) 在产品

在产品主要为企业自制半成品,为生产过程中的中间产品,在产品按实际成本记账,主要提供企业进行内部进行使用并不对外销售。因此本次评估直接采用成本核实的方法进行评估。

5) 发出商品

对于可销售的发出商品,评估人员主要采用如下方法:

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析,对于发出商品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量 $\times$ 不含税售价 $\times$ (1-产品销售税金及附加费率-营业利润率 $\times$ 所得税率-营业利润率 $\times$ (1-所得税率) $\times$ r)

a.不含税售价:不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的;

b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城



市建设税与教育附加与销售收入的比例；

c.营业利润率按剔除非经营损益的营业利润 $\div$ 营业收入；

剔除非经营损益的营业利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用；

d.所得税率按企业现实执行的税率；

e.r 为一定的率，由于发出商品销售风险尚未完全转移，故取值为 30%。

（9）其他流动资产

其他流动资产为增值税进项留抵。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额，以核实后账面值作为评估值。

2、非流动资产

（1）其他权益工具投资

评估人员首先对股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程、审计报告和有关会计记录等，以确定股权投资的真实性和完整性。由于持股比例较小，且投资时间较短，本次评估按账面值保留。

（2）长期股权投资

对长期股权投资，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。

1) 对于全资及持股 50%以上的控股子公司，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，计算公式如下：

长期股权投资评估值=(被投资单位整体评估后净资产+所有股东注册资本欠缴金额) $\times$ 持股比例-深圳创世纪待缴资本金



2) 对于参股公司, 针对被投资企业的具体情况进行分析, 根据公司章程规定, 股东会按持股比例行使投票权, 派驻董事席位未过半数, 无控制权, 不参与经营, 深圳市创世纪机械有限公司不参与经营参股公司事务, 仅能取得会计报表, 计算公式如下:

长期股权投资评估值=(报表列示的净资产+所有股东注册资本欠缴金额)×持股比例-深圳创世纪待缴资本金

本次评估中, 在确定长期股权投资评估值时, 评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价, 也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(3) 固定资产

1) 房屋建筑物

根据企业提供的《深圳市宝安区企业人才公共租赁住房买卖合同》, 企业仅对委估房地产享有有限产权, 处置条件需按规定情形由出卖人申请回购。由于该类型人才房市场交易受限, 交易市场不活跃, 无法采用市场比较法进行评估; 根据调查了解, 深圳市宝安区同类型人才房持续存在退租收回后配租情况, 本次根据调查委估房地产周边近期配租人才房租金情况, 采用收益法对委估房地产进行评估。

收益法是指通过评估资产未来预期收益并折算成现值。采用适当的折现率, 将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算为评估对象的现值, 将其之和得出评估对象的房地产收益价格。根据本次评估对象、租赁市场情况、价值类型、资料收集情况等相关条件, 宜采用收益法。其基本公式为:

$$\text{房地产收益价格}P = \frac{A}{(r-g)} \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right] \times (1+r)$$

其中: A为年净收益;

r为折现率;



g 为固定增长率；

n 为收益年限。

2) 设备类资产

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

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等)，综合确定：

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费(不含税)+资金成本

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号)文件规定，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额(下同)。

A、机器设备的重置全价

a.购置价的确定

对于国产设备主要通过向设备生产厂家或销售公司询价或参照《2021年机电产品价格信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

b.运杂费的确定



以不含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

c.安装调试费的确定

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d.资金成本的确定

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

B、运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=现行车辆购置价（不含税）+车辆购置税+牌照费

现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

车辆购置税为不含税新车购价乘以购置税率，购置税率 10%，新能源汽车免购置税；

新车上户牌照手续费当地交通管理部门规定计取；

C、电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市



市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

2) 成新率的确定

A、机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率，即：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

B、车辆综合成新率

本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场调查车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

年限法成新率(无强制报废年限) = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

年限法成新率(有强制报废年限) = (强制报废年限 - 已使用年限) / 强制报废年限 × 100%

里程法成新率 = (引导报废里程 - 已行驶里程) / 引导报废里程 × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + A

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不



进行调整。

C、电子设备成新率

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

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

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(4) 在建工程

经清查核实，在建工程为设备安装工程，评估人员在现场清查时工程进度与付款进度基本一致。本次评估范围内在建工程的估算方法采用成本法。对在建工程，企业按合同规定支付设备款，由于建设工期较短，以核实后的账面值确定评估结果。

(5) 无形资产

1) 技术型无形资产评估

技术型无形资产包括软件著作权、专利、非专利技术（开发支出）等，本次评估，考虑到被评估单位所处行业特性，纳入本次评估范围的技术型无形资产与被评估单位收益之间的对应关系相对清晰可量化，且该等技术型无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对其进行评估。

① 收益模型的介绍：

采用利润分成法较能合理测算被评估单位技术型无形资产的价值，其基本公式为：

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

式中：



P: 待评估技术型无形资产的评估价值;

R_i: 基准日后第 i 年预期专利权相关收益;

K: 专利权综合分成率;

n: 待评估专利权的未来收益期;

i: 折现期;

r: 折现率。

②收益年限的确定

收益预测年限取决于技术型无形资产经济收益年限, 即能为投资者带来超额收益的时间。

基于以上公式得出的无形资产估值包括了合并范围内所有公司的无形资产估值, 被评估无形资产与其他必要专利同时作用才能对企业产生超额收益, 因此需要对上述提成率进行二次分成, 与评估对象贡献相匹配。

2) 外购软件评估

对于外购财务软件, 评估人员核对了原始入账凭证, 企业的摊销过程, 相关软件的购置入账及摊销过程合理。评估人员通过市场询价调查的方法取得相应软件的市场价格, 本次评估主要参考目前市场价格确定评估值。

3) 商标

被评估商标, 申请注册相对简单, 均对企业收入贡献不大, 不直接产生收益, 故采用成本法评估。依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值。其基本公式如下

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中:

P: 评估值



C1: 设计成本

C2: 注册费用（包括注册代理费）及其他成本（驳回复审费、行政诉讼费和异议费用）

C3: 维护使用成本

4) 开发支出

开发支出为苏州市台群机械有限公司的 L-V65 项目，为 1 项非专利技术，本次评估在无形资产-其他无形资产中的技术型无形资产里统一考虑，开发支出评估为零。

（6）使用权资产

使用权资产为企业的房屋租赁，评估人员查阅了相关的租赁合同、核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评估值。

（7）长期待摊费用

长期待摊费用主要为装修费等。在核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评估值。

（8）递延所得税资产

本次委估的递延所得税资产主要为应收账款坏账准备、应收票据坏账准备、其他应收款坏账准备、存货跌价准备等产生的所得税差异。

评估人员查核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核查核实后账面值确定为评估值。对递延收益形成的递延所得税资产按照零确认。



(9) 其他非流动资产

其他非流动资产为售后租回设备递延、研发专利申请费等。评估人员在对其他非流动资产核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额,以核实后账面值作为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额,以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法介绍

1、概述

评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、评估对象的权属性质和价值属性明确的基础上,针对本次评估所服务的经济行为,根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》,确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算深圳市创世纪机械有限公司的股东全部权益价值。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值,评估企业价值的一种方法,即通过预测企业未来预期现金流和采用适宜的折现率,将预期现金流折算成现时价值,得到企业的价值。其适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存有较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测,以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时,其估值结果较能完整地体现企业的价值,易于为市场所接受。

2、基本评估思路



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特点,本次评估的基本思路是以评估对象经审计的公司合并口径财务报表为基础预测其权益资本价值,即首先按照收益途径采用现金流折现方法(DCF),预测评估对象的经营性资产的价值,再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产(负债)的价值,来得到评估对象的企业价值,并由企业价值经扣减付息债务价值后,来得出评估对象的股东全部权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D - M \quad (1)$$

式中:

E: 评估对象的股东全部权益(净资产)价值;

B: 评估对象的企业价值;

$$B = P + \sum C_i + I \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 评估对象未来第*i*年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期;

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 流动溢余资产(负债);



C_2 : 非流动溢余资产（负债）；

D : 评估对象的付息债务价值。

I : 基准日未纳入合并报表范围的长期股权投资价值 (5)

M : 评估对象的少数股东权益价值

$$M = \delta \times (B - D) \quad (6)$$

$$\delta = \frac{\Delta}{(\Delta + E_0)} \quad (7)$$

δ : 评估对象基准日少数股东权益比；

Δ : 评估对象基准日账面少数股东权益价值；

E_0 : 评估对象基准日账面股东全部权益价值。

(2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (8)$$

式中：

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} \quad (9)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (10)$$

式中：

W_d : 评估对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (11)$$



W_e : 评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (12)$$

r_e : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (13)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (14)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (15)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数;

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (16)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差;

B_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数。



$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (17)$$

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货取得了企业的自盘表并抽取了部分出入库单。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、根据资产评估申报明细表，对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。



7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

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



2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

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

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；

2、被评估单位在未来预测期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机等影响；

4、本次盈利预测建立在委托人及评估对象管理层对未来的经营规划及落实情况，如企业的实际经营情况与经营规划发生偏差，假设委托人及评估对象管理层采取相应补救措施弥补偏差；

5、被评估单位在未来预测期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营；

6、被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展；

7、不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导



致的资产规模、构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益；

8、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

9、在未来的经营期内，被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

10、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

11、预测期内企业及其子公司所在地区的社会经济环境无重大变化，即预测期内企业及其子公司的市场占有率不会因法律环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；

12、本次假设国家相关税收政策不发生变化，高新技术企业认证期满后可以继续重新认定，被评估单位一直符合高新技术条件，在未来年度可以享受高新技术企业15%的企业所得税优惠政策；

13、根据《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部税务总局公告2021年第13号），企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按照规定据实扣除的基础上，按照研究开发费用的100%加计扣除。本次假设研发费用加计扣除政策不发生变化，被评估单位在未来年度可以持续享受研发费用加计扣除；

14、本次评估假设企业按照基准日现有的经营能力在未来经营期内以合理的价格持续租赁。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，



对深圳市创世纪机械有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出如下结论。

（一）资产基础法评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估。深圳市创世纪机械有限公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日合并报表归属于母公司的股东全部权益账面值为 536,984.16 万元，评估后归属于母公司的股东全部权益价值为 619,516.16 万元，评估增值 82,532.00 万元，增值率 15.37%。

（二）收益法评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。深圳市创世纪机械有限公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的合并报表归属于母公司的股东全部权益账面值为 536,984.16 万元，评估后归属于母公司的股东全部权益价值为 729,900.00 万元（取整），评估增值 192,915.84 万元，增值率 35.93%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的增值原因

被评估企业在行业中技术领先、设备先进，具有技术密集、资金密集、高技能人才密集的特点，评估中结合评估对象行业发展、收入类型、市场需求等因素变化对未来获利能力的影响，其评估结果包含了资源优势、技术优势等无形资产，故导致评估结果增值。

2、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 729,900.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 619,516.16 万元，高



110,383.84万元，高17.82%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

（2）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

3、评估结果的选取

深圳市创世纪机械有限公司是一家集智能高端装备的研发、生产、销售、服务于一体的技术企业。创世纪机械旗下拥有 Taikan 台群、Yuken 宇德两大品牌，数控机床产品品种齐全，在行业内具有较高的品牌美誉度。创世纪深耕中高端数控机床领域，核心竞争力不断提高。比亚迪电子、富士康、领益智造、蓝思科技、欧菲光、长盈精密、中国中车、上汽通用、中航工业等多个知名用户成为创世纪的重要客户。创世纪的主要产品在行业内市场占有率领先：钻铣攻牙机国内市场占有率排名第一；玻璃精雕机、立式加工中心等产品市场份额位列国内前三，已基本可以实现进口替代；龙门数控机床、高端数控车床等产品快速发展。当前我国正处于由制造大国向制造强国转型的重要阶段，在新一轮的产业升级中，高端制造业会逐步取代简单制造业，制造业也将从劳动密集型产业逐渐转变为技术密集型产业。随着中国制造业加速转型，精密模具、新能源、航空航天、轨道交通、3D 打印、生物医药等新兴产业迅速崛起，其生产制造过程高度依赖数控机床等智能制造装备，这将成为数控机床行业新的增长点。收益法从评估对象未来盈利能力角度进行考虑，反映的是评估对象各项资产的综合盈利能力，能够从行业竞争力、人力



资源、客户资源等无形资产或资源方面体现对象的价值。

资产基础法仅从企业购建角度反映了企业的价值，无法准确地进行量化企业以上经营优势的价值，收益法评估值中结合评估对象行业发展、收入类型、市场需求等因素变化对未来获利能力的影响，能够更合理反映评估对象的企业价值。

因此，本次评估结果以收益法评估结果作为评估对象股东全部权益价值的最终评估结果，由此得到评估对象归属于母公司的股东全部权益在基准日时点的价值为 729,900.00 万元。

十一、特别事项说明

（一）租赁情况

创世纪房屋租赁情况如下：

序号	承租方	出租方	位置	面积（m²）	租赁期限
1	深圳创世纪机械有限公司	深圳市濠氏实业有限公司	深圳市宝安区沙井街道东环路 508 号 A 座	11,394.00	2011.4.1-2026.3.31
2	深圳创世纪机械有限公司	深圳市银海轮实业有限公司	新桥街道黄埔居委南浦路 153 号框架厂房一楼、二楼、三楼	9,600.00	2021.1.1-2.23.12.31
3	深圳创世纪机械有限公司	深圳市建宏业实业有限公司	宝安区新桥街道黄埔居委会南浦路 153 号框架厂房四楼及接洽室	3,420.00	2021.1.1-2023.12.31
4	深圳创世纪机械有限公司	深圳市建宏业实业有限公司	新桥街道黄埔居委南浦路 153 号园区内新建钢结构厂房一幢	3,100.00	2021.1.1-2023.12.31
5	深圳创世纪机械有限公司	深圳市建宏业实业有限公司	新桥街道黄埔居委南浦路 153 号园区对面空地	-	2021.11.30-2023.12.31
6	深圳市台群电子商务有限公司	深圳市圣德辉科技有限公司	深圳市赛西科技大厦 18 楼 1805 房	-	2021.5.1-2023.4.30
7	浙江创世纪机械有限公司	浙江沈达特种装备科技有限公司	泗安镇工业区一号厂房	-	2021.10.1-2023.9.30
8	深圳市华领智能装备有限公司	深圳市大宏物业管理有限公司	深圳宝安新桥蚝三林坡坑工业区 B2 栋	-	2021.6.1-2022.5.31



本次评估假设企业按照基准日现有的经营能力在未来经营期内以合理的价格持续租赁。

（二）产权瑕疵事项

截至评估基准日，纳入评估范围的房地产未办理权证，企业出具相应事项说明，承诺该部分资产属于其所有，因此造成的纠纷与评估机构无关。评估过程中，企业根据现场测量数据对未办理权证的建筑面积进行申报，对企业申报面积，评估人员进行了核实确认。

（三）未决诉讼及仲裁事项

1、截至 2021 年 12 月 31 日，公司作为原告的全部未决诉讼涉案金额约为 23,893.93 万元，做为被告的全部未决诉讼金额约为 11,642.68 万元。

2、截至 2021 年 12 月 31 日，公司涉案金额在 1,000 万元以上的未决诉讼事项情况如下：

序号	原告	被告	立案时间	基本案情	目前进展
1	北京精雕科技集团有限公司	深圳市创世世纪机械有限公司、田献印	2020 年 1 月 2 日	北京精雕科技集团有限公司因其原产品经理离职后入职深圳创世世纪，认为深圳创世世纪侵害其公司的技术秘密，深圳创世世纪的 29 项专利被北京精雕指控侵犯他人商业秘密并被要求赔偿其经济损失人民币 9,200 万元。	一审审理中
2	苏州市台群机械有限公司	苏州迪庆金属科技有限公司、湖北迪星金属科技有限公司、习颜新、藏建	2020 年 12 月 3 日	苏州台群与苏州迪庆金属科技有限公司、湖北迪星金属科技有限公司、习颜新、藏建存在买卖合同，但由于相关原因，被告拖欠苏州台群 1,907.81 万元，苏州台群请求追讨该部分货款。	一审审理中
3	深圳市创世世纪机械有限公司	乔锋智能装备股份有限公司、中国平安财产	2020 年 10 月 9 日	深圳创世世纪认为由于乔锋公司、平安财险东莞公司的财产保全问题，导致其设备被查封，要求乔锋公司、平安	二审审理中



		保险股份有限 公司东莞分公 司		财险东莞公司赔偿因申请保全错误 导致其设备被查封的租金损失 1,057.17 万元。	
4	深圳市创 世纪机械 有限公司	东莞富杰精密 机械有限公司、 陈本友、向郁	2021 年 1 月 14 日	2017-至 2019 年，富杰公司共与深圳 市创世纪签订三份购销合同，目前与 富杰公司确认尚未支付的 1,288.40 万元是上述三份《机械设备购销合 同》项下的未付货款本金，深圳创世 纪对该批货款进行追讨。	一审审理 中
5	深圳市创 世纪机械 有限公司	深圳市瑞飞科 技有限公司、龙 金凤	2021 年 3 月 8 日	2020 年 4 月 29 日，深圳创世纪和瑞 飞公司签订采购合同及相关附加协 议，瑞飞向深圳创世纪采购 50 条 KN95 半自动流水线，合同总价款 1650 万元，瑞飞已付 100 万元，还 余 1550 万元未支付，深圳创世纪按 约交付 7 条，对方验收完成，余下 43 台对方一直未提货，深圳创世纪 催促对方按约提货未有回复，对此深 圳创世纪向法院提起诉讼，追讨剩余 货款 1,550.00 万元	一审审理 中

对于以上未决诉讼涉及的款项，审计已计提坏账准备，本次评估根据审计后账面值确认。案件尚在审理过程中，未来实际损失金额可能发生变化，将对评估结果造成重大影响，提请报告使用者关注该事项。

（四）抵押担保事项

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，深圳市创世纪机械有限公司以及下属公司存在以下对外抵押、质押、担保事项：

1、公司子公司东莞创群精密机械有限公司与东莞农村商业银行股份有限公司沙田支行签订了最高额抵押担保合同，抵押品为土地，抵押物价值为 507,613,397.00，担保的主债权金额为 3.5 亿元，到期日为 2030 年 9 月 29 日。

2、2019 年 3 月 19 日苏州市台群机械有限公司（以下简称“苏州台



群”)与上海浦东发展银行股份有限公司苏州分行签订了最高额抵押借款,合同编号为 ZD8905201900000002,抵押财产为土地使用权,权证编号为苏(2018)苏州市不动产权第 7007385 号,深圳市创世纪机械有限公司对该借款进行了担保。

3、深圳市创世纪机械有限公司为广东创世纪智能装备集团股份有限公司进行担保,担保金额为 588,890,000.00 元,担保起始日为 2018 年 9 月 6 日,截至评估基准日,担保尚未履行完毕。

4、深圳市创世纪机械有限公司部分客户采用融资租赁/银行贷款方式购入数控机床设备产品,公司为客户提供担保。2021 年半年度,深圳创世纪发生的上述担保金额合计 28,733.60 万元,截至 2021 年 12 月 31 日,深圳创世纪上述对外担保余额合计 19,360.06 万元。

本次评估未考虑抵押担保事项对评估值的影响。

(五) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。本次评估未考虑该期后事项对相关资产及负债的影响。

(六) 其他需要说明的事项

1、截至评估基准日,广东创世纪智能装备集团股份有限公司向深圳市创世纪机械有限公司及其子公司往来借款余额共计 259,929.44 万元,本次评估按核实后的账面值确认评估值,若广东创世纪智能装备集团股份有限公司无法偿还该借款,将对评估结果造成重大影响,提请报告使用者关注该事项。

2、本报告中所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成,提请报告使用者注意。



3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、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，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、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，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

7、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

8、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

9、在评估基准日以后的有效期内，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。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告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对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有, 未经委托人许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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师不承担责任。

(五) 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。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）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。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日自 2021 年 12 月 31 日起，至 2022 年 12 月 30 日内使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二二年六月十六日。



(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年六月十六日

