



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 资产评估报告

报告书

(第一册, 共一册)

项目名称: 深圳众为兴技术股份有限公司拟股权转让所涉及的广东众为兴机器人有限公司股东全部权益价值资产评估报告

报告编号: 高力评报字【2022】第0012号

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

2022年11月3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:	1111190010202200028
合同编号:	高力评合同字【2022】第22-273号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	高力评报字【2022】第0012号
报告名称:	深圳众为兴技术股份有限公司拟股权转让所涉及的广东众为兴机器人有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	480,212,917.50元
评估机构名称:	北京高力国际房地产评估有限公司
签名人员:	沈逸豪 (资产评估师) 会员编号: 31200096 高铭捷 (资产评估师) 会员编号: 31200016 许东卫 (资产评估师) 会员编号: 44160002
 (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11月03日



## 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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。
- 三、 资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
- 四、 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
- 五、 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。
- 六、 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、 我们与本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。
- 八、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”



- 九、 我们已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。
- 十、 我们对在建工程等实物资产勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

# 目录

特别提示	1
摘要	1
正文	3
1. 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	3
2. 评估目的	6
3. 评估对象和评估范围	6
4. 价值类型及其定义	9
5. 评估基准日	9
6. 评估依据	10
7. 评估方法	12
8. 评估假设	16
9. 评估结论	19
10. 特别事项说明	22
11. 评估报告使用限制说明	24
12. 评估报告日	25





## 特别提示

本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。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，应当阅读评估报告正文。

## 摘要

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司接受广东众为兴机器人有限公司的委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人暨被评估单位：广东众为兴机器人有限公司

评估目的：根据广东众为兴机器人有限公司与北京高力国际土地房地产资产评估有限公司共同签订的《资产评估委托合同》，对深圳众为兴技术股份有限公司拟进行股权转让行为所涉及的广东众为兴机器人有限公司股东全部权益市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：被评估单位股东全部权益

评估范围：为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债。被评估单位申报的全部资产合计账面价值36,254.97万元，负债合计账面价值3,445.06万元，股东权益合计账面价值32,809.91万元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2022年9月30日

评估方法：根据本次评估目的以及被评估单位的实际经营状况，本次评估采用资产基础法。



评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币48,021.29万元。

评估结论详细情况详见资产评估明细，我们提示委托人：股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与部分股权比例的乘积。实施本次经济行为时，在切实可行的情况下应予以适当考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对本评估结论的影响。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止至2023年9月29日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：

- 1、本次评估所使用的被评估单位于评估基准日 2022 年 9 月 30 日的财务报表未经审计。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

**除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。**



## 正文

广东众为兴机器人有限公司：

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法评估，按照必要的评估程序，对广东众为兴机器人有限公司股东全部权益于 2022 年 9 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：

## 1. 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

### 1.1 委托人暨被评估单位概况

公司名称：广东众为兴机器人有限公司  
住 所：广东省东莞市松山湖园区沁园路21号  
法定代表人：纪德法  
注册资本：人民币叁亿叁仟伍佰万元  
成立时间：2016年07月07日  
类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）  
经营范围：☑一般项目:工业自动化控制系统装置制造;工业自动化控制系统装置销售;工业机器人制造;工业机器人销售;工业机器人安装、维修;伺服控制机构制造;伺服控制机构销售;仪器仪表制造;仪器仪表销售;仪器仪表修理;货物进出口;技术进出口;新兴能源技术研发;太阳能发电技术服务;非居住房地产租赁;储能技术服务;光伏发电设备租赁。(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)

#### 1.1.1 公司历史沿革及股东结构

1.广东众为兴机器人有限公司（以下简称“广东众为兴”）成立于2016年6月17日，由深圳众为兴技术股份有限公司以货币形式出资3,000万元，在章程中就公司名称和住所，公司经营范围，公司注册资本，股东的姓名、出资方式、出资额、出资时间，股东的权利与义务，公司的机构及其产生办法及附则进行约定。



被评估单位的股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	注册资本	占比
1	深圳众为兴技术股份有限公司	3,000.00	100.00%
	<b>合计</b>	<b>3,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2. 2018年11月20日，根据《广东众为兴机器人有限公司股东决定》以及相关增资协议，深圳市金翰新能源科技有限公司以货币形式出资4,500万元。

股权变更后的股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	注册资本	占比
1	深圳众为兴技术股份有限公司	3,000.00	40.00%
2	深圳市金翰新能源科技有限公司	4,500.00	60.00%
	<b>合计</b>	<b>7,500.00</b>	<b>40.00%</b>

3. 2019年1月2日，根据《广东众为兴机器人有限公司增资协议》之解除协议，深圳市金翰新能源科技有限公司将其所持有60%股权转让给深圳众为兴技术股份有限公司。

股权变更后的股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	注册资本	占比
1	深圳众为兴技术股份有限公司	7,500.00	100.00%
	<b>合计</b>	<b>7,500.00</b>	<b>100.00%</b>

4. 2020年11月25日，深圳众为兴技术股份有限公司以自有及自筹资金出资向其下属全资子公司广东众为兴增资人民币1.85亿元，用于广东众为兴松山湖（生态园）众为兴控制器产业化项目投资建设。增资事项完成后，广东众为兴的注册资本由7,500万元人民币增加至为2.6亿元人民币。

股权变更后的股权结构如下表所示

金额单位：万元

序号	股东名称	注册资本	占比	实收资本
1	深圳众为兴技术股份有限公司	26,000.00	100.00%	26,000.00
	<b>合计</b>	<b>26,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>26,000.00</b>

5. 2022年9月2日，深圳众为兴技术股份有限公司以自有及自筹资金出资向其下属全资子公司广东众为兴增资人民币7,500万元，用于广东众为兴继续投资兴建松山湖（生态园）众为兴控制器产业化项目。增资事项完成后，广东众为兴的注册资本由2.6亿元人民币增加至为3.35亿元人民币。其中截至评估基准日，实收资本为3.30亿元，其余认缴出资额于2052年12月31日前缴足。

截至评估基准日，被评估单位的股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	注册资本	占比	实收资本
1	深圳众为兴技术股份有限公司	33,500.00	100.00%	33,000.00
	<b>合计</b>	<b>33,500.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>33,000.00</b>

### 1.1.2 公司概况

广东众为兴机器人有限公司主要计划从事研发及生产专业控制器、工业机器人及数控系统、伺服系统，以及各种软件的研发、设计、系统集成、销售和技术服务，目前尚未开始实际经营。

### 1.1.3 公司资产、负债及财务状况

被评估单位两年一期的资产、负债及财务状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2020-12-31	2021-12-31	2022-09-30
总资产	20,667.11	33,443.07	36,254.97
负债	4,842.80	7,628.84	3,445.06
股东权益	15,824.31	25,814.23	32,809.91

  

项 目	2020年度	2021年度	2022年1-9月份
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-21.82	-10.08	-4.31
净利润	-21.82	-10.08	-4.31

上述数据，摘自于立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2020年及2021年审计报告，所涉及的审计报告为无保留意见。评估基准日2022年09月30日的数据摘自被评估单位未经审计的财务报表。



企业执行企业会计准则，企业所得税率为25%，增值税税率为13%，城建税税率为7%，土地使用税4元/平方米。

## 1.2 委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位是一家公司。

## 1.3 其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为与本次经济行为相关的工商、税务等相关职能机关。

# 2. 评估目的

根据广东众为兴机器人有限公司与北京高力国际土地房地产资产评估有限公司共同签订的《资产评估委托合同》，对深圳众为兴技术股份有限公司拟进行股权转让行为所涉及的广东众为兴机器人有限公司股东全部权益市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

# 3. 评估对象和评估范围

## 3.1 评估对象

广东众为兴机器人有限公司的股东全部权益。

## 3.2 评估范围

评估范围为广东众为兴机器人有限公司的全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值 36,254.97 万元，负债合计账面价值 3,445.06 万元，股东权益合计账面价值 32,809.91 万元。



截止日期：2022 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
流动资产合计	7,262.63
非流动资产合计	28,992.34
资产总计	36,254.97
流动负债合计	3,445.06
非流动负债合计	0.00
负债合计	3,445.06
股东权益	32,809.91

上述资产与负债数据未经过审计机构的专项审计，由被评估单位负责申报，经资产评估师与委托人沟通并获得确认。委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

### 3.3 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要为在建工程、固定资产和无形资产，具体情况如下：

#### 3.3.1 流动资产

流动资产主要由货币资金、其他应收款及其他流动资产等组成。

#### 3.3.2 电子设备

电子设备主要为电脑主机、开放式卡位和家具等共计 27 项，购置于 2016 至 2020 年间，账面原值 10.24 万元，账面净值 2.28 万元，目前均可正常使用。

#### 3.3.3 在建工程

截至评估基准日，广东众为兴机器人有限公司的主要实物资产为在建工程，为拥有的位于广东省东莞市松山湖园区沁园路 21 号松山湖（生态园）众为兴控制器产业化项目科研楼一、科研楼二及地下室，均已办理不动产权证，房屋类型为办公及车库/车位。

账面值 274,049,039.73 元。建筑面积合计为 91,208.57 平方米，主要资产明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)
1	粤 (2022) 东莞不动产权第0132160号	科研楼一	钢混	2021/09/01	41236.44
2	粤 (2022) 东莞不动产权第0132163号	科研楼二	钢混	2021/09/01	25098.45
3	粤 (2022) 东莞不动产权第0132154号	地下室	钢混	2021/09/01	24873.68

### 3.3.4 无形资产

截至评估基准日，广东众为兴机器人有限公司的主要无形资产为土地使用权。土地使用权位于东莞市松山湖园区沁园路 21 号。土地使用权取得日期为 2017 年 11 月 9 日，总使用年限 50 年，至评估基准日尚可使用 49.16 年。委估地块为科研用地，地面平整、场地硬化，达到五通一平，内部管道、线路铺设完毕，可正常开展生产经营。截至本次现场工作日，土地上已建造两栋科研办公楼，符合国有土地出让合同中规定的法定用途，具体明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	终止日期	面积 (平方米)	原始入账价值	账面价值
1	粤 (2022) 东莞不动产权第 0132160号、粤 (2022) 东莞不动产权第 0132163号、粤 (2022) 东莞不动产权第 0132154号	东莞市松山湖西部研发区沁园路南侧	2017-11-09	科教用地	2067-11-24	21865.32	17,580,330.00	15,851,597.55

### 3.3.5 账外无形资产

被评估单位未申报。

### 3.4 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报。

### 3.5 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不涉及。

## 4. 价值类型及其定义

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上所述，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故本次评估选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

## 5. 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 9 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、被评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，由资产评估师与委托人协商后确定。本次评估的

取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 6. 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### 6.1 经济行为依据

- 《资产评估委托合同》。

### 6.2 法律法规依据

- 《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)；
- 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第十五号)；
- 《中华人民共和国证券法》(十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
- 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 97 号)；
- 《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号)；
- 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号)；
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 18 号)；
- 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 709 号)；
- 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税和个人所得税计税依据问题的通知》(财税【2016】43 号)；
- 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第二十三号)；
- 《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 714 号)；
- 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 691 号)；
- 《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)；
- 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税【2018】32 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)
- 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

### 6.3 评估准则依据

- 《资产评估基本准则》(财资【2017】43号);
- 《资产评估职业道德准则》(中评协【2017】30号);
- 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协【2019】35号);
- 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协【2018】36号);
- 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协【2017】33号);
- 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协【2018】35号);
- 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协【2018】38号);
- 《资产评估执业准则—不动产》(中评协【2017】38号);
- 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协【2017】39号);
- 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协【2018】37号);
- 《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);
- 《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);
- 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);
- 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);

### 6.4 资产权属依据

- 《不动产权证书》;
- 重要资产购置合同或记账凭证;
- 其他资产权属证明资料。

### 6.5 评估取价依据

- 《机电产品报价手册》(2021年)
- 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、以前年度审计报告、账册与凭证以及资产评估申报表;
- 资产评估师收集的其他相关估价信息资料。

### 6.6 其他参考资料

- 北京高力国际土地房地产资产评估有限公司技术统计资料;
- 其他参考资料。

## 6.7 引用其他机构出具的评估报告

- 本次资产评估不涉及。

## 6.8 利用的其他专业报告

- 立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2020 年及 2021 年审计报告。

# 7. 评估方法

## 7.1 评估方法概述

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用资产基础法、收益法及市场法三种方法：

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，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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

## 7.2 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-企业价值》规定“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析资产基础法、收益法、市场法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

资产基础法的适用性分析：

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

被评估单位的主要经营-松山湖（生态园）众为兴控制器产业化项目仍在建设期。截至评估人员结束现场评估核查工作，被评估单位尚未启动开展任何经营业务，无明确上下游客户，尚无相关经营许可证照，未来收益期和收益额难以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也无法量化；且在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用采用收益法及市场法进行评估，故本处采用资产基础法一种评估方法。

### 7.3 资产基础法的介绍

资产基础法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股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 7.3.1 货币资金

货币资金为银行存款。对银行存款，评估人员通过核实银行对账单，以核实后账面值确定评估值。

#### 7.3.2 其他应收款

其他应收款在实施清查和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

### 7.3.3 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税进项税，以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。

### 7.3.4 在建工程

对于在建工程，采用收益法进行评估对象现状下之市场价值。

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

评估计算公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

### 7.3.5 固定资产

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{年限成新率}$$

其中：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} - \text{可抵扣增值税}$$

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

### 7.3.6 无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为土地，本次采用房地合一的评估方式与在建工程合并评估。

### 7.3.7 负债

负债主要包括流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

## 7.4 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

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。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

## 7.5 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2022年10月。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

### (1) 评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性和准确性。

### (2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、

书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

### (3) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，访谈相关管理和使用人员，以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

### (4) 资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点，通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

## 7.6 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

## 7.7 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

# 8. 评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

## 8.1 基本假设

### 8.1.1 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，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 8.1.2 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 8.1.3 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

### 8.1.4 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

## 8.2 一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成

的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

**本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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。**

## 9. 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

### 9.1 评估结果分析及最终评估

#### 9.1.1 资产基础法评估值

采用资产基础法，得出被评估单位的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值 32,809.91 万元，评估值 48,021.29 万元，评估增值 15,211.38 万元，增值率 46.36%。

其中：总资产账面值 36,254.97 万元，评估值 51,466.35 万元，评估增值 15,211.38 万元，增值率 41.96%。负债账面值 3,445.06 万元，评估值 3,445.06 万元，无增减值变动。

#### 9.1.2 评估结论的选取

在资产基础法评估中，被评估单位各会计科目有完善的财务资料和资产管理资料，评定估算过程中也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以合理、准确的确定资产的市场价值。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 48,021.29 万元。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2022 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	7,262.63	7,262.63	-	-
2	非流动资产	28,992.34	44,203.72	15,211.38	52.47
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	2.28	3.72	1.44	63.21
9	在建工程	27,404.90	44,200.00	16,795.10	61.29
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	1,585.16	-	-1,585.16	-100.00
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	36,254.97	51,466.35	15,211.38	41.96
21	流动负债	3,445.06	3,445.06	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	3,445.06	3,445.06	-	-
24	净资产（所有者权益）	32,809.91	48,021.29	15,211.38	46.36

评估结论根据以上评估工作得出。

## 9.2 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

在建工程账面值 27,404.90 万元，评估值 44,200.00 万元，增值额 16,795.10 万元，增值率 61.29%，增值原因：本次评估值采用收益法评估房地合一价值，该其收益价值高于建造成本所致。

电子设备账面值 2.28 万元，评估值 3.72 万元，增值额 1.44 万元，增值率 63.21%，增值原因：企业会计折旧年限较短，设备资产账面净值较低，基准日部分设备资产市场价值相比账面价值较高，故造成评估增值。

无形资产账面值 1,585.16 万元，评估值 0.00 万元，减值额 1,585.16 万元，减值率 100.00%，减值原因：本次评估采用房地合一的评估方式，将其与在建工程合并评估所致。

### 9.3 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。

### 9.4 评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

### 9.5 有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产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。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 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，可以按照以下原则处理：

- (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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 10. 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

### 10.1 权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形

未发现。

### 10.2 委托人未提供的其他关键资料说明

未发现。

### 10.3 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现。

### 10.4 重要的利用专家工作及相关报告情况

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2020 年及 2021 年年度报告。

## 10.5 重大期后事项

未发现。

## 10.6 评估程序受限的有关情况

未发现。

## 10.7 资产租赁事项

未发现。

## 10.8 抵押担保、或有负债、或有资产

未发现。

## 10.9 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

未发现。

## 10.10 其他需要说明的事项

1. 本次评估结论的有效性建立在被评估单位经营管理计划，尤其是包含的诸如基于其当前市场环境及竞争关系所制定的经营计划等事项与未来被评估单位经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如被评估单位未来经营情况与前述经营管理计划出现较大差异，而委托人、被评估单位及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人关注。

2. 本资产评估报告中，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。

3. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估增值可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

4. 本次评估所使用的被评估单位评估基准日2022年9月30日的财务报表未经审计。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

## 11. 评估报告使用限制说明

- 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。
- 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。
- 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本报告的使用人。
- 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。
- 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。
- 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产评估

结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。

- 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 12. 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 2022 年 11 月 3 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

资产评估机构：北京高力国际土地房地产资产评估有限公司



法定代表人：

周钜标



签字资产评估师

沈逸豪



签字资产评估师

高铭捷



签字资产评估师

许东卫



资产评估报告日

2022年11月3日

公司地址

北京市朝阳区建国路91号金地中心A座5层507室

联系电话

+86 (21) 61414350

网址

www.colliers.com



## 资产评估

(报告附件)

项目名称 深圳众为兴技术股份有限公司拟进行股权转让行为所涉及的广东众为兴机器人有限公司股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 高力评报字【2022】第 0012 号

序号 附件名称

1. 委托人暨被评估单位法人营业执照
2. 被评估单位 2020 年、2021 年年度审计报告及评估基准日的财务报表
3. 被评估单位所涉及的主要权属证明资料
4. 评估委托人和相关当事方承诺函
5. 北京高力国际土地房地产资产评估有限公司营业执照
6. 北京高力国际土地房地产资产评估有限公司资产评估资格证书
7. 北京高力国际土地房地产资产评估有限公司工商变更资料
8. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
9. 资产评估机构及资产评估师承诺函

# 附件一 委托人暨被评估单位法人营业执照

		
<h1>营 业 执 照</h1>		
统一社会信用代码 91441900MA4URF2M2G		扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息
名 称 广东众为兴机器人有限公司	注 册 资 本 人民币叁亿叁仟伍佰万元	
类 型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	成 立 日 期 2016年07月07日	
法 定 代 表 人 纪德法	住 所 广东省东莞市松山湖园区沁园路21号	
经 营 范 围 一般项目：工业自动化控制系统装置制造；工业自动化控制系统装置销售；工业机器人制造；工业机器人销售；工业机器人安装、维修；伺服控制机构制造；伺服控制机构销售；仪器仪表制造；仪器仪表销售；仪器仪表修理；货物进出口；技术进出口；新兴能源技术研发；太阳能发电技术服务；非居住房地产租赁；储能技术服务；光伏发电设备租赁。（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）		
登记机关		
请于每年6月30日前报送年度报告，逾期将受到信用惩戒和处罚。 途径：登陆企业信用信息公示系统，或“东莞市场监管”微信公众号。		2022 年 09 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

# 附件二 被评估单位 2020 年、2021 年审计报告及评估基准日的财务报表

## 2020 年审计报告

<p><b>财务报表审计报告</b></p>  <p>防伪编码: 12010023310106515W</p> <p>被审计单位名称: 广东众为兴机器人有限公司</p> <p>审计期间: 2020</p> <p>报告文号: 立信中联审字[2021]沪-0031号</p> <p>签字注册会计师: 于冠国</p> <p>注 册 编 号: 110002400060</p> <p>签字注册会计师: 王磊</p> <p>注 册 编 号: 310000061116</p> <p>事 务 所 名 称: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所</p> <p>事 务 所 电 话: 021-65803211</p> <p>事 务 所 地 址: 上海市杨浦区大连路688号宝地广场A座1906室</p> <p><small>业务报告使用防伪编码说明该业务报告系由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律责任主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。报告防伪信息查询网址: <a href="https://axfw.shcpa.org.cn/codeSearch">https://axfw.shcpa.org.cn/codeSearch</a></small></p>	<p><b>广东众为兴机器人有限公司</b></p> <p><b>审计报告及财务报表</b></p> <p>(2020年01月01日至2020年12月31日止)</p> <table><thead><tr><th>目录</th><th>页次</th></tr></thead><tbody><tr><td>一、 审计报告</td><td>1-3</td></tr><tr><td>二、 财务报表</td><td></td></tr><tr><td>    资产负债表</td><td>1-2</td></tr><tr><td>    利润表</td><td>3</td></tr><tr><td>    现金流量表</td><td>4</td></tr><tr><td>    所有者权益变动表</td><td>5-6</td></tr><tr><td>    财务报表附注</td><td>1-17</td></tr></tbody></table>	目录	页次	一、 审计报告	1-3	二、 财务报表		资产负债表	1-2	利润表	3	现金流量表	4	所有者权益变动表	5-6	财务报表附注	1-17	<p><b>广东众为兴机器人有限公司</b></p> <p><b>审计报告</b></p> <p>立信中联审字[2021]沪-0031号</p> <p>立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)</p> <p>广东众为兴机器人有限公司全体股东:</p> <p><b>一、 审计意见</b></p> <p>我们审计了广东众为兴机器人有限公司(以下简称广东机器人)财务报表,包括2020年12月31日的资产负债表,2020年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>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,公允反映了广东机器人2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果和现金流量。</p> <p><b>二、 形成审计意见的基础</b></p> <p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于广东机器人,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。</p> <p><b>三、 管理层和治理层对财务报表的责任</b></p> <p>管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时,管理层负责评估广东机器人的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>审计报告 第1页</p>
目录	页次																	
一、 审计报告	1-3																	
二、 财务报表																		
资产负债表	1-2																	
利润表	3																	
现金流量表	4																	
所有者权益变动表	5-6																	
财务报表附注	1-17																	

治理层负责监督广东机器人的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对广东机器人持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。

(5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

广东众为兴机器人有限公司 资产负债表 2020年12月31日

Table with 4 columns: Asset, Note, Ending Balance, Beginning Balance. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计, etc.

本财务报表附注为财务报表的组成部分。 企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

立信中联会计师事务所 (特殊普通合伙) 上海分所

中国注册会计师：于延斌 (项目合伙人)

中国注册会计师：王 磊

中国上海市

2021年4月22日

广东众为兴机器人有限公司 资产负债表(续) 2020年12月31日

Table with 4 columns: Liability and Equity, Note, Ending Balance, Beginning Balance. Rows include 流动负债, 非流动负债, 所有者权益, etc.

本财务报表附注为财务报表的组成部分。 企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

广东众为兴机器人有限公司  
利润表  
2020年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加	五(十五)	87,463.28	104,711.28
销售费用			
管理费用	五(十六)	153,037.86	256,071.75
研发费用			
财务费用	五(十七)	-3,290.01	-5,495.68
其中: 利息费用			
利息收入		6,643.93	8,589.84
加: 其他收益	五(十八)	18,917.37	
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-218,191.76	-350,187.35
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-218,191.76	-350,187.35
减: 所得税费用	五(十九)		
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-218,191.76	-350,187.35
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-218,191.76	-350,187.35
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 金融资产重分类公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他综合收益结转留存收益			
3. 金融资产重分类公允价值变动			
4. 其他债权投资公允价值变动			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-218,191.76	-350,187.35
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人: \_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_  
会计机构负责人: \_\_\_\_\_

报表 第 3 页

广东众为兴机器人有限公司  
现金流量表  
2020年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,178,011.01	71,454,827.71	
经营活动现金流入小计	1,178,011.01	71,454,827.71	
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	498,303.89	1,031,702.56	
支付的各项税费	87,463.28	104,711.28	
支付其他与经营活动有关的现金	786,141.51	1,178,158.87	
经营活动现金流出小计	1,541,908.68	2,114,572.71	
经营活动产生的现金流量净额	五(二十)	-363,897.67	60,138,055.00
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
取得子公司的现金	73,484,054.41	83,640,330.80	
取得其他与投资活动有关的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	73,484,054.41	83,640,330.80	
投资活动产生的现金流量净额		-73,484,054.41	-83,640,330.80
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	121,000,000.00		
取得借款收到的现金	76,000,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	197,000,000.00		
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	123,510,000.00	9,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	123,510,000.00	9,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	73,540,000.00	-9,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-107,950.08	-5,502,275.80
加: 期初现金及现金等价物余额	362,657.18	3,864,842.96	
六、期末现金及现金等价物余额	58,637.10	362,657.18	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人: \_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_  
会计机构负责人: \_\_\_\_\_

报表 第 4 页

广东众为兴机器人有限公司  
所有者权益变动表  
2020年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(或股本)		资本公积		盈余公积		未分配利润		所有者权益合计	
	期初	期末	期初	期末	期初	期末	期初	期末	期初	期末
一、上年末余额	20,000,000.00	20,000,000.00	413.37	-1,325,583.17			17,674,416.83	17,674,416.83	20,000,000.00	15,348,833.66
二、本年增减变动金额	20,000,000.00	20,000,000.00	413.37	-1,325,583.17			17,674,416.83	17,674,416.83	20,000,000.00	15,348,833.66
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 发行权益工具溢价										
3. 其他权益工具持有者投入资金										
4. 回购权益工具支付对价										
5. 其他权益工具持有者投入资金										
6. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 提取专项储备										
4. 应付普通股股利										
5. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
三、期末余额	40,000,000.00	40,000,000.00	826.74	-2,651,166.34			35,348,833.66	35,348,833.66	40,000,000.00	30,697,667.32

主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_  
会计机构负责人: \_\_\_\_\_

报表 第 5 页

广东众为兴机器人有限公司  
所有者权益变动表(续)  
2020年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(或股本)		资本公积		盈余公积		未分配利润		所有者权益合计	
	期初	期末	期初	期末	期初	期末	期初	期末	期初	期末
一、上年末余额	20,000,000.00	20,000,000.00	413.37	-1,325,583.17			17,674,416.83	17,674,416.83	20,000,000.00	15,348,833.66
二、本年增减变动金额	20,000,000.00	20,000,000.00	413.37	-1,325,583.17			17,674,416.83	17,674,416.83	20,000,000.00	15,348,833.66
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 发行权益工具溢价										
3. 其他权益工具持有者投入资金										
4. 回购权益工具支付对价										
5. 其他权益工具持有者投入资金										
6. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 提取专项储备										
4. 应付普通股股利										
5. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
三、期末余额	40,000,000.00	40,000,000.00	826.74	-2,651,166.34			35,348,833.66	35,348,833.66	40,000,000.00	30,697,667.32

主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_  
会计机构负责人: \_\_\_\_\_

报表 第 6 页

# 2021 年审计报告

2022/9/10

注册会计师协会综合管理平台

## 天津市2022年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报告编号: 022120100232020510421794  
报告编号: 立信中联审字[2022]D-0703号  
报告单位: 广东众为兴机器人有限公司  
报告日期: 2022-05-10  
报告日期: 2022-04-30  
签字注册会计师: 李春华 曹建

事务所名称: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)  
事务所电话: 23733333  
事务所传真: 23718888  
通讯地址: 天津市南开区兴水西道333号万泰大厦C区10层  
电子邮件: zhlcpa@163.com  
事务所网址: http://www.zhlcpa.com

防伪监制单位: 天津市注册会计师协会  
防伪查询网址: http://www.tjcpa.org.cn

版权所有: 天津市注册会计师协会 津ICP备05002894号

ba364f3c9a.org.cn/reportfilecode?new?Code=022120100232020510421794&QueryType=1

1/1

## 广东众为兴机器人有限公司 审计报告

立信中联审字[2022]D-0703号

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)  
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

### 目 录

一、 审计报告	1-2
二、 财务报表	
1、 资产负债表	1-2
2、 利润表	3
3、 现金流量表	4
4、 所有者权益变动表	5-6
5、 财务报表附注	1-25

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)  
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

## 审 计 报 告

立信中联审字[2022]D-0703号

广东众为兴机器人有限公司董事会:

### 一、 审计意见

我们审计了广东众为兴机器人有限公司(以下简称广东众为兴)财务报表,包括2021年12月31日的资产负债表,2021年度的利润表、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,公允反映了广东众为兴2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任,按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于广东众为兴,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

广东众为兴管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

审计报告 第 1 页

在编制财务报表时,管理层负责评估广东众为兴的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广东众为兴的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(一)识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。

(二)了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对广东众为兴持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。

(五)评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容,并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

广东众为兴机器人有限公司 资产负债表 2021年12月31日

Table with 4 columns: Asset Category, Unit, Current Balance, and Previous Year End Balance. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计, etc.

注册会计师为财务报表的编制提供协助, 注册会计师姓名, 注册会计师姓名, 注册会计师姓名

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师: (项目合伙人)

中国注册会计师: (项目合伙人)

中国天津市 2022年4月30日

广东众为兴机器人有限公司 资产负债表(续) 2021年12月31日

Table with 4 columns: Liability Category, Unit, Current Balance, and Previous Year End Balance. Rows include 流动负债, 非流动负债, 负债合计, 所有者权益合计, etc.

注册会计师为财务报表的编制提供协助, 注册会计师姓名, 注册会计师姓名, 注册会计师姓名

广东众为兴机器人有限公司  
利润表  
2021年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加	五(十七)	87,628.38	87,461.28
销售费用			
管理费用	五(十八)	13,260.00	13,037.86
研发费用			
财务费用	五(十九)	377.51	-3,390.01
其中: 利息费用			
利息收入	五(十九)	4,551.84	6,643.93
加: 其他收益			
投资收益 (损失以“-”号填列)	五(二十)	464.04	18,917.37
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-100,781.13	-218,191.76
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-100,781.13	-218,191.76
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	五(二十一)	-100,781.13	-218,191.76
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-100,781.13	-218,191.76
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资公允价值变动			
7. 现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		-100,781.13	-218,191.76

本财务报表附注为财务报表的组成部分。  
公司负责人: \_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_ 会计机构负责人: \_\_\_\_\_

报表 第 3 页

广东众为兴机器人有限公司  
所有者权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	所有者权益		所有者权益		所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	未分配利润	
一、上年末余额	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	40,000,000.00
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额					
(二) 所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资金					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 提取一般风险准备					
3. 对所有者(或股东)的分配					
4. 其他					
(四) 其他					
三、年末余额	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	40,000,000.00

本财务报表附注为财务报表的组成部分。  
公司负责人: \_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_ 会计机构负责人: \_\_\_\_\_

报表 第 5 页

广东众为兴机器人有限公司  
现金流量表  
2021年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		318,573.00	1,178,011.01
经营活动现金流入小计		318,573.00	1,178,011.01
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,011,695.81	698,403.89
支付的各项税费		87,628.38	87,461.28
支付其他与经营活动有关的现金		110,042.39	756,141.31
经营活动现金流出小计		1,209,366.58	1,548,006.38
经营活动产生的现金流量净额		-890,793.58	-369,995.37
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,781,775.04	73,484,034.41
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动产生的现金流量净额		41,781,775.04	-73,484,034.41
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		100,000,000.00	121,000,000.00
取得借款收到的现金		38,979,046.04	
收到其他与筹资活动有关的现金		87,769,200.00	76,000,000.00
筹资活动现金流入小计		226,748,246.04	197,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		129,510,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		184,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		313,510,000.00	129,510,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		42,748,246.04	73,484,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		75,694.94	-507,030.00
期初现金及现金等价物余额		54,037.00	362,867.00
六、期末现金及现金等价物余额		130,731.94	54,037.00

本财务报表附注为财务报表的组成部分。  
公司负责人: \_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_ 会计机构负责人: \_\_\_\_\_

报表 第 4 页

广东众为兴机器人有限公司  
所有者权益变动表(续)  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	所有者权益		所有者权益		所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	未分配利润	
一、上年末余额	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	40,000,000.00
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额					
(二) 所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资金					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 提取一般风险准备					
3. 对所有者(或股东)的分配					
4. 其他					
(四) 其他					
三、年末余额	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	40,000,000.00

本财务报表附注为财务报表的组成部分。  
公司负责人: \_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_ 会计机构负责人: \_\_\_\_\_

报表 第 6 页

2022年9月末申报表

资产负债表

金额单位：人民币元

资产		负债和所有者权益		合计	
项目	期末余额	项目	期末余额	项目	期末余额
流动资产	81,087,706.00	流动资产	81,087,706.00	流动资产	81,087,706.00
货币资金	1,000,000.00	货币资金	1,000,000.00	货币资金	1,000,000.00
应收账款	10,000,000.00	应收账款	10,000,000.00	应收账款	10,000,000.00
预付款项	10,000,000.00	预付款项	10,000,000.00	预付款项	10,000,000.00
其他应收款	10,000,000.00	其他应收款	10,000,000.00	其他应收款	10,000,000.00
存货	10,000,000.00	存货	10,000,000.00	存货	10,000,000.00
流动资产合计	81,087,706.00	流动资产合计	81,087,706.00	流动资产合计	81,087,706.00
非流动资产	10,000,000.00	非流动资产	10,000,000.00	非流动资产	10,000,000.00
固定资产	10,000,000.00	固定资产	10,000,000.00	固定资产	10,000,000.00
无形资产	10,000,000.00	无形资产	10,000,000.00	无形资产	10,000,000.00
非流动资产合计	10,000,000.00	非流动资产合计	10,000,000.00	非流动资产合计	10,000,000.00
资产总计	91,087,706.00	资产总计	91,087,706.00	资产总计	91,087,706.00
流动负债	10,000,000.00	流动负债	10,000,000.00	流动负债	10,000,000.00
应付账款	10,000,000.00	应付账款	10,000,000.00	应付账款	10,000,000.00
预收款项	10,000,000.00	预收款项	10,000,000.00	预收款项	10,000,000.00
其他应付款	10,000,000.00	其他应付款	10,000,000.00	其他应付款	10,000,000.00
流动负债合计	10,000,000.00	流动负债合计	10,000,000.00	流动负债合计	10,000,000.00
非流动负债	10,000,000.00	非流动负债	10,000,000.00	非流动负债	10,000,000.00
长期借款	10,000,000.00	长期借款	10,000,000.00	长期借款	10,000,000.00
非流动负债合计	10,000,000.00	非流动负债合计	10,000,000.00	非流动负债合计	10,000,000.00
所有者权益	71,087,706.00	所有者权益	71,087,706.00	所有者权益	71,087,706.00
实收资本	10,000,000.00	实收资本	10,000,000.00	实收资本	10,000,000.00
资本公积	10,000,000.00	资本公积	10,000,000.00	资本公积	10,000,000.00
盈余公积	10,000,000.00	盈余公积	10,000,000.00	盈余公积	10,000,000.00
未分配利润	41,087,706.00	未分配利润	41,087,706.00	未分配利润	41,087,706.00
所有者权益合计	71,087,706.00	所有者权益合计	71,087,706.00	所有者权益合计	71,087,706.00
负债和所有者权益总计	91,087,706.00	负债和所有者权益总计	91,087,706.00	负债和所有者权益总计	91,087,706.00

资产负债表 (续)

广东众为兴机器人有限公司 资产负债表

2022-9-30

金额单位: 人民币元

资产	期末余额	期初余额	负债及股东权益	期末余额	期初余额
减: 生产性生物资产减值准备	-	-	电机		
生产性生物资产净值	-	-	电缆		
油气资产			网络科技(软件)		
使用权资产			五金		
减: 使用权资产累计折旧			德国		
减: 使用权资产减值准备			香港		
使用权资产净值			巴西		
无形资产—全部	17,580,330.00	17,580,330.00	之山智控		
土地使用权	17,580,330.00	17,580,330.00	智慧科技		
高尔太会员资格	-	-	机器人		
软件使用权			众为兴		
专利权			晓奥翠荣		
无形资产—外部	1,728,732.46	1,465,627.50	会通科技		
土地使用权	1,728,732.46	1,465,627.50	奥莎		
高尔太会员资格	-	-	部件		
软件使用权			云鼎		
专利权			日本		
无形资产—内部			其他		
减: 无形资产减值准备			未分配利润合计	-1,901,458.47	-1,858,337.32
无形资产净额	15,851,607.55	16,115,002.50	减: 库存股		
开发支出			其他综合收益		
商誉			少数股东权益		
减: 商誉减值准备			电气		
商誉净值			电机		
长期待摊费用			电缆		
递延所得税资产			网络科技(软件)		
其他非流动资产—合同资产—外部			五金		
一年以内			德国		
一年—二年以内			香港		
二年—三年以内			巴西		
三年—四年以内			之山智控		
四年—五年以内			智慧科技		
五年以上			机器人		
其他非流动资产—合同资产—内部			众为兴		
电气			晓奥翠荣		
电机			会通科技		
电缆			奥莎		
网络科技(软件)			部件		
五金			云鼎		
德国			日本		
香港			其他		
巴西					
之山智控					
智慧科技					
机器人					
众为兴					
晓奥翠荣					
会通科技					
奥莎					
部件					
云鼎					
日本					
其他					
减: 坏账准备(其他非流动资产—合同资产)					
其他非流动资产—其他					
其他非流动资产净额					
非流动资产合计	289,923,417.40	286,545,812.14	所有者权益合计	328,089,154.80	258,142,278.05
资产总计	382,548,764.94	334,420,725.66	负债和所有者权益合计	382,549,764.94	334,420,725.66

利润表

金额单位：人民币元

广东众为兴机器人有限公司 利润表

2022年9月

项 目	当月实际	实际累计
一、营业收入	-	-
二、营业成本	-	-
三、销售税金及附加	-	55,250.00
四、其他业务利润	-	-
五、销售利润	-	-55,250.00
六、销售费用	-	-
七、管理费用	-16,833.00	-1,182.01
八、研发费用	-	-
七、财务费用	-7,088.09	-8,331.23
八、信用减值损失	-	-
九、非流动资产处置收益	-	-
十、投资净收益	-	-
十一、其他收益	-	4,758.57
十二、营业利润	23,921.09	-40,978.19
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	2,140.00	2,142.96
其中：非流动资产处置净损失	-	-
十三、利润总额	21,781.09	-43,121.15
减：所得税费用	-	-
十四、净利润	21,781.09	-43,121.15
（一）归属于母公司所有者的净利润	21,781.09	-43,121.15
（二）少数股东损益	-	-
加：年初未分配利润	-	-1,858,337.32
其他转入数	-	-
十五、可供分配的利润	21,781.09	-1,901,458.47
减：提取盈余公积	-	-
其他	-	-
十六、可供所有者分配的利润	21,781.09	-1,901,458.47

## 附件三 被评估单位所涉及的主要权属证明资料

### 不动产权证书

粤(2022) 东莞 不动产权第0132154 号

权利人	广东众为兴机器人有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市松山湖园区沁园路21号松山湖(生态园)众为兴控制器产业化项目地下室
不动产单元号	441935004001GB00105F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地: 出让 / 房屋: 自建房
用途	土地: 科研用地 / 房屋: 车库/车位
面积	土地: 宗地面积21865.42㎡ / 房屋: 建筑面积24873.68㎡
使用期限	土地终止日期: 2067年11月24日
权利其他状况	土地情况: 宗地面积: 21865.42平方米 土地使用权人: 广东众为兴机器人有限公司 房屋情况: 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 24873.68平方米 房屋总层数: 2, 房屋所在层: -2-1 权利人情况: 广东众为兴机器人有限公司, 91441900MA4URF2M2G, 单独所有, 粤(2022)东莞不动产权第0132154号 所有权取得方式: 自建 以下空白

附 记

原土地证书号: 粤(2018)东莞不动产权第0081878号  
原土地证用途: 科教用地  
房屋规划用途: 地下室  
-2-1层为人防地下室(面积6328.06㎡), 不计入本证书建筑面积




扫一扫查看证书及附图信息

粤(2022) 东莞 不动产权第0132160 号

权利人	广东众为兴机器人有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市松山湖园区沁园路21号松山湖(生态园)众为兴控制器产业化项目科研楼一
不动产单元号	441935004001GB00105F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地: 出让 / 房屋: 自建房
用途	土地: 科研用地 / 房屋: 办公
面积	土地: 宗地面积21865.42㎡ / 房屋: 建筑面积41236.44㎡
使用期限	土地终止日期: 2067年11月24日
权利其他状况	土地情况: 宗地面积: 21865.42平方米 土地使用权人: 广东众为兴机器人有限公司 房屋情况: 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 41236.44平方米 房屋总层数: 24, 房屋所在层: 1-24 权利人情况: 广东众为兴机器人有限公司, 91441900MA4URF2M2G, 单独所有, 粤(2022)东莞不动产权第0132160号 所有权取得方式: 自建 以下空白

附 记

原土地证书号: 粤(2018)东莞不动产权第0081878号  
原土地证用途: 科教用地  
房屋规划用途: 科研楼  
1层为人防报警间(面积16.75㎡), 不计入本证书建筑面积




扫一扫查看证书及附图信息

粤(2022)东莞不动产权第0132163号

权利人	广东众为兴机器人有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市松山湖园区沁园路21号松山湖(生态园)众为兴控制机器人产业化项目科研楼二
不动产单元号	441935004001GB00105F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地: 出让 / 房屋: 自建房
用途	土地: 科研用地 / 房屋: 办公
面积	土地: 宗地面积21865.42㎡ / 房屋: 建筑面积25098.45㎡
使用期限	土地终止日期: 2067年11月24日
权利其他状况	土地情况: 宗地面积: 21865.42平方米 土地使用权人: 广东众为兴机器人有限公司 房屋情况: 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 25098.45平方米 房屋总层数: 15, 房屋所在层: 1-15 权利人情况: 广东众为兴机器人有限公司, 91441900MA4URF2M2G, 单独所有, 粤(2022)东莞不动产权第0132163号 所有权取得方式: 自建 以下空白

附记

原土地证号: 粤(2018)东莞不动产权第0081870号  
原土地证用途: 科研用地  
房屋规划用途: 科研楼



扫一扫查看证书及附图信息

## 附件四 评估委托人和相关当事方承诺函

### 委托人暨被评估单位承诺函

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司：

因深圳众为兴技术股份有限公司拟转让广东众为兴机器人有限公司股权所涉及的股东全部权益价值资产评估报告行为，我司委托贵公司对该经济行为所涉及的广东众为兴机器人有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。
- 三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人暨被评估单位（签章）：广东众为兴机器人有限公司



法定代表人（签章）



# 附件五 北京高力国际土地房地产资产评估有限公司营业执照



附件六 北京高力国际土地房地产资产评估有限公司  
资产评估资格证书

# 北京市财政局

2019-0043号



## 备案公告

北京高力国际房地产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为北京高力国际房地产评估有限公司，组织形式为公司形式。

二、北京高力国际房地产评估有限公司法定代表人为周钜标。

北京高力国际房地产评估有限公司备案后应当加入北京资产评估协会，同时接受北京市财政局和北京资产评估协会的监督管理。北京高力国际房地产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



北京市财政局  
2019年6月14日

附件七 北京高力国际房地产评估有限公司工商变更资料

## 名称变更通知

北京高力国际房地产评估有限公司：

北京高力国际房地产评估有限公司于2022年10月19日经我局核准，名称变更为北京高力国际土地房地产资产评估有限公司。

特此通知



附件八 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

  
**资产评估师职业资格证书**  
**登记卡**  
(评估机构人员)

姓名：沈逸豪

性别：男

登记编号：31200096

单位名称：北京高力国际房地产评  
估有限公司

初次执业登记日期：2020-08-31

年检信息：通过（2022-07-21）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：沈逸豪

本人印鉴：

打印日期：2022-07-24

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：高铭捷

性别：男

登记编号：31200016

单位名称：北京高力国际房地产评  
估有限公司

初次执业登记日期：2020-07-16

年检信息：通过（2022-04-21）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：高铭捷

本人印鉴：



打印日期：2022-07-13

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：许东卫

性别：男

登记编号：44160002

单位名称：北京高力国际房地产评  
估有限公司

初次执业登记日期：2016-07-27

年检信息：通过（2022-06-10）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

资产评估师  
许东卫  
44160002

本人印鉴：



打印日期：2022-07-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

## 附件八 资产评估机构及资产评估师承诺函

广东众为兴机器人有限公司:

受贵方委托，以 2022 年 9 月 30 日为评估基准日，北京高力国际土地房地产资产评估有限公司组织资产评估师对深圳众为兴技术股份有限公司拟转让广东众为兴机器人有限公司股权相关事宜进行了清查核实、评定估算，并形成了高力评报字【2022】第 0012 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、 资产评估价值公允、计算准确；
- 8、 资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预。

承诺人：沈逸豪、高铭捷、许东卫

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

沈逸豪



(注册资产评估师印章并签字)

高铭捷



(注册资产评估师印章并签字)



(注册资产评估师印章并签字)

(资产评估机构印章)



(评估机构法定代表人签字)

周钺标

二〇二二年十一月二日

**17,000+**专业人士

**62** 个国家

**6** 大洲

**810** 亿美元

资产管理规模

**43** 亿美元

年收入

**2** 亿平方米

管理面积

如需更多资讯，敬请联系：

贺志蓉 (Flora He) FRICS MCOMFIN

电话： 86 21 6141 4350

邮箱： flora.he@colliers.com

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

北京市朝阳区建国路 91 号

金地中心 A 座 5 层 507 室

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

## 关于高力国际

高力国际集团公司(纳斯达克证券交易所股票代码：CIGI，多伦多证券交易所股票代码：CIG)是全球领先的商业地产服务公司，在全球 62 个国家设有办事处，拥有超过 17,000 名专业人员。凭借锐意进取的企业文化和显著的内部股权比例，高力国际致力于向世界各地的房地产用户、业主及投资者提供全面的优质服务，包括经纪、全球企业解决方案、投资销售及资本市场、项目管理及办公空间解决方案、物业及资产管理、顾问、估价及咨询服务、以及量身定制的研究和思维领导力。高力国际超过其他任何房地产服务公司，连续十年入围 IAOP(国际外包专家协会)全球外包 100 强。

如需了解更多有关高力国际的最新新闻，请登录 [www.colliers.com](http://www.colliers.com) 或者关注我们的微博 ([weibo.com/colliers](http://weibo.com/colliers))和微信(ColliersChina)。

Colliers