

本报告依据中国资产评估准则编制

北京北斗星通导航技术股份有限公司拟收购深圳市
天丽汽车电子科技有限公司股权所涉及的深圳市天
丽汽车电子科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 060016 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二五年四月十八日

目 录

目 录.....	- 2 -
声 明.....	- 3 -
摘 要.....	- 4 -
正 文.....	- 6 -
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	- 6 -
二、 评估目的.....	- 12 -
三、 评估对象和评估范围.....	- 12 -
四、 价值类型.....	- 18 -
五、 评估基准日.....	- 18 -
六、 评估依据.....	- 19 -
七、 评估方法.....	- 25 -
八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	- 26 -
九、 收益法的具体评估方法应用.....	- 41 -
十、 评估程序实施过程和情况.....	- 43 -
十一、 评估假设.....	- 46 -
十二、 评估结论.....	- 48 -
十三、 特别事项说明.....	- 51 -
十四、 资产评估报告使用限制说明.....	- 56 -
十五、 资产评估报告日.....	- 56 -
资产评估报告附件	- 58 -

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专业人员不承担责任。

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、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、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。

北京北斗星通导航技术股份有限公司拟收购深圳市天丽汽车电子科技有限公司股权所涉及的深圳市天丽汽车电子科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 060016 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受北京北斗星通导航技术股份有限公司的委托，对北京北斗星通导航技术股份有限公司拟收购深圳市天丽汽车电子科技有限公司股权所涉及的深圳市天丽汽车电子科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：北京北斗星通导航技术股份有限公司拟收购深圳市天丽汽车电子科技有限公司股权，中水致远资产评估有限公司接受深圳市天丽汽车电子科技有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的深圳市天丽汽车电子科技有限公司的股东全部权益市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为深圳市天丽汽车电子科技有限公司股东全部权益价值。评估范围为经过审计后深圳市天丽汽车电子科技有限公司的全部资产和负债。于评估基准日公司合并口径资产总额账面价值为 23,673.05 万元，合并口径负债总额账面价值为 11,174.57 万元，合并口径所有者权益账面价值为 12,498.48 万元，母公司单体口径资产总额账面值 21,904.05 万元，负债总额账面值为 12,891.75 万元，所有者权益账面值为 9,012.29 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2024年12月31日。

五、评估方法：采用收益法和资产基础法两种评估方法，评估结论采用收益法的测算结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日深圳市天丽汽车电子科技有限公司股东全部权益价值为 50,177.06 万元人民币，金额大写：人民币伍亿零壹佰柒拾柒万零陆佰元整。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京北斗星通导航技术股份有限公司拟收购深圳市天丽汽车电子科技有限公司股权所涉及的深圳市天丽汽车电子科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 060016 号

正文

北京北斗星通导航技术股份有限公司：

中水致远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，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对北京北斗星通导航技术股份有限公司拟收购深圳市天丽汽车电子科技有限公司股权之经济行为所涉及的深圳市天丽汽车电子科技有限公司股东全部权益在评估基准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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：北京北斗星通导航技术股份有限公司（以下简称：北斗星通）

统一社会信用代码：91110000802017541K

住 所：北京市海淀区丰贤东路 7 号北斗星通大厦南楼二层

法定代表人：周儒欣

注册资本：54,353.2558 万元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：2000-09-25

营业期限：2000-09-25 至无固定期限

经营范围：开发导航定位应用系统及软硬件产品、基于位置的信息系统、地理信息系统和产品、遥感信息系统和产品、通信系统和产品、计算机软硬件系统和产品、自动控制系统和产品、组合导航系统和产品；生产和销售开发后的产品；基于位置的信息系统的系统集成、施工、技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；技术检测；技术开发；出租办公用房；出租商业用房；物业管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

公司名称：深圳市天丽汽车电子科技有限公司（以下简称：深圳天丽电子）

统一社会信用代码：914403007466312634

住 所：深圳市龙岗区龙岗街道新生社区井田路 13 号、19 号
2-4 层

法定代表人：杨鹤鸣

注册资本：1000 万人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：2003-02-27

营业期限：2003-02-27 至无固定期限

经营范围：货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项

目除外，法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。（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）模具制造；汽车零部件及配件制造；智能车载设备制造；制冷、空调设备制造；汽车天线、智能化天线、物联网天线、远程智联终端、视频音频连接线、360全景环视、连接器、车载线束、车载主机集成终端的研发及产销；注塑件加工、五金件加工（不含限制项目）。

2. 被评估单位基准日股权结构和出资情况

于评估基准日的股权结构和出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴占比 (%)	实缴出资额	实缴占比 (%)
1	杨鹤鸣	890.00	89.00	890.00	89.00
2	深圳市汉唐明元投资发展 合伙企业（有限合伙）	62.50	6.25	62.50	6.25
3	康健	37.50	3.75	37.50	3.75
4	廖艳飞	10.00	1.00	10.00	1.00
	合计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

3. 历史沿革

（1）公司设立

2003年2月，自然人杨鹤鸣和李成文共同出资设立深圳天丽电子，注册资本人民币50万元，其股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	杨鹤鸣	45.00	90.00%	45.00	90.00%
2	李成文	5.00	10.00%	5.00	10.00%
	合计	50.00	100.00%	50.00	100.00%

上述出资中的50万已由深圳高信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（深高会内验字（2003）第010号）验证。

（2）历史年度股东及股权比例变动情况

2011年3月，深圳天丽电子注册资本变更为500万元，增资后深圳天丽电子股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	杨鹤鸣	495.00	99.00%	495.00	99.00%
2	李成文	5.00	1.00%	5.00	1.00%
	合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

上述出资中的 500 万已由深圳博诚会计师事务所出具《验资报告书》（深博诚验字[2011]815 号）验证。

2013 年 12 月，深圳天丽电子作出股东会决议，同意李成文将其持有的公司 1%的股权（对应公司注册资本 5 万元）转让给廖艳飞。同日，李成文与廖艳飞签署《股权转让合同》，李成文将其持有的公司 1%的股权（对应公司注册资本 5 万元）转让给廖艳飞，转让后深圳天丽电子股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	杨鹤鸣	495.00	99.00%	495.00	99.00%
2	廖艳飞	5.00	1.00%	5.00	1.00%
	合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

2023 年 7 月，深圳天丽作出股东会决议，同意增加注册资本 500 万元，其中杨鹤鸣认缴注册资本 245 万元，廖艳飞认缴注册资本 5 万元，程讯天下认缴注册资本 150 万元，廉健认缴注册资本 37.5 万元，汉唐明元认缴注册资本 62.5 万元，即公司注册资本总额增加至 1,000 万元。增资后深圳天丽电子股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	杨鹤鸣	740	74.00%	740	87.06%
2	深圳市程讯天下管理咨询合伙企业（有限合伙）	150	15.00%	0	0.00%

3	深圳市汉唐明元投资发展合伙企业（有限合伙）合伙企业	62.5	6.25%	62.5	7.35%
4	康健	37.5	3.75%	37.5	4.41%
5	廖艳飞	10	1.00%	10	1.18%
	合计	1000	100.00%	850	100.00%

2024年7月，程讯天下将认缴注册资本150万元（对应公司注册资本比例15%）的股东资格权益转让给杨鹤鸣。同日，程讯天下与杨鹤鸣签署《股权转让合同》，程讯天下将其持有的公司15%的股权（未实缴）转让给杨鹤鸣，股权转让后深圳天丽电子股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	杨鹤鸣	890.00	89.00%	890.00	89.00%
2	深圳市汉唐明元投资发展合伙企业（有限合伙）合伙企业	62.50	6.25%	62.50	6.25%
3	康健	37.50	3.75%	37.50	3.75%
4	廖艳飞	10.00	1.00%	10.00	1.00%
	合计	1000.00	100.00%	1000.00	100.00%

4. 被评估单位截至评估基准日和前两年主要经营状况

（1）主要经营业务

深圳市天丽汽车电子科技有限公司是一家集设计、生产、销售为一体的专业汽车电子产品制造商，主要产品包括：全系列汽车天线，天线馈线，USB大功率充电座，无线充电座，车载冰箱以及充气泵。公司总部设在中国深圳，分别在深圳及湖北建立了生产基地，公司已经通过了ISO9001、IATF16949质量体系以及ISO14001、ISO45001环境管理体系。

（2）财务和经营状况

评估基准日及历史两年的（合并口径）财务状况和经营业绩如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日
总资产	11,702.09	18,738.38	23,673.05
负债	7,820.66	11,330.69	11,174.57
所有者权益	3,881.44	7,407.70	12,498.48

归属于母公司所有者 权益	3,881.44	7,407.70	12,498.48
项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	15,689.84	20,104.35	31,638.49
营业利润	355.15	3,782.04	5,133.95
利润总额	448.46	3,772.50	5,135.64
净利润	448.46	3,366.36	4,690.78
归属于母公司股东的 净利润	448.46	3,366.36	4,690.78
审计机构	无	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计报告号	无	大华审字【2025】 0011010241 号	大华审字【2025】 0011010241 号
审计报告类别		标准无保留意见	标准无保留意见

评估基准日及历史两年的（母公司口径）财务状况和经营业绩如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	11,480.30	19,152.90	21,904.05
负债	7,548.22	12,804.15	12,891.75
所有者权益	3,932.07	6,348.74	9,012.29
项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	15,689.84	20,825.47	32,974.35
营业利润	93.68	2,544.50	2,352.42
利润总额	180.81	2,537.88	2,351.11
净利润	180.81	2,291.49	2,263.55
审计机构	深圳中创会计师事务所 (普通合伙)	大华会计师事务所(特 殊普通合伙)	大华会计师事务所(特 殊普通合伙)
审计报告号	深中创财审字[2024]第 Zj286 号	未单独出具报告	未单独出具报告
审计报告类别	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产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资产评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

二、评估目的

北京北斗星通导航技术股份有限公司拟收购深圳市天丽汽车电子科技有限公司股权，中水致远资产评估有限公司接受北京北斗星通导航技术股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的深圳市天丽汽车电子科技有限公司的股东全部权益的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为深圳市天丽汽车电子科技有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为经过审计的深圳市天丽汽车电子科技有限公司的全部资产和负债。于评估基准日企业母公司单体资产总额账面值 21,904.05 万元，负债总额账面值为 12,891.75 万元，所有者权益账面值为 9,012.29 万元。资产和负债账面情况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产合计	1	19,634.42
非流动资产合计	2	2,269.63
其中：长期股权投资	3	1,000.00
投资性房地产	4	-
固定资产	5	446.93
在建工程	6	-
无形资产	7	9.29
其中：无形资产-土地使用权	8	-

其他非流动资产小计	9	813.41
资产总计	10	21,904.05
流动负债	11	12,364.12
非流动负债	12	527.64
负债总计	13	12,891.75
所有者权益（或股东权益）	14	9,012.29

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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，大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的资产、负债进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本次评估是在企业经过审计后的报表基础上进行的。

（三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1. 货币资金，包括现金、银行存款。
2. 应收票据，主要为收到的承兑汇票，均无息。
3. 应收款项融资，主要为应收票据贴现、背书或应收账款。
4. 应收账款，主要为企业应收的货款。
5. 预付账款，主要为预付的材料款等。
6. 其他应收款，主要为保证金、押金等。
7. 存货，包括材料采购、原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在产品和发出商品。材料采购为连接器模具；原材料主要为FAKRA母连接器组件、双FAKRA母护套、FAKRA单母直头组件、外壳、介质天线等生产用的主材和辅材；在库周转材料主要为工装、周转箱等；委托加工物资为外壳、PCBA等；产成品主要为各种型号的

天线总成、线束总成、零配件等；在产品主要为在生产中的车载多媒体总成、扬声器音箱壳、天线总成等；发出商品主要为鲨鱼鳍天线、高精度定位天线总成、USB充电接口总成等。存货的特点是数量多、品种多，分布广，分布深圳天丽电子深圳厂区和湖北厂区内及全国各地汽车组装厂寄售仓。

8. 长期股权投资，为一家全资子公司，主要长期股权投资情况如下：

(1) 天丽汽车电子科技（湖北）有限公司（以下简称：湖北天丽）

统一社会信用代码：914211003319001936

住 所：黄冈高新技术产业开发区黄冈产业园华海大道 10 号

法定代表人：杨鹤鸣

注册资本：1000 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2015-03-16

营业期限：2015-03-16 至无固定期限

经营范围：一般项目：汽车零部件及配件制造；模具制造；智能车载设备制造；制冷、空调设备制造；通信设备制造；五金产品制造；塑料制品制造；电子元器件制造；音响设备制造。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

□于评估基准日的股权结构和出资情况

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴占比 (%)	实缴出资额	实缴占比 (%)
1	深圳市天丽汽车电子科技有限公司	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00
	合计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

◆主要经营业务

湖北天丽为生产专业汽车电子产品制造商，主要产品包括：全系列汽车天线，天线馈线，USB 大功率充电座，无线充电座，车载冰箱以及充气泵。

◆财务和经营状况

湖北天丽财务状况和经营业绩概况表

金额单位：人民币万元

项 目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日
总资产	3,469.61	6,170.03	8,301.39
负债	2,520.25	4,185.39	3,960.18
所有者权益	949.36	1,984.64	4,341.20
项 目	2022年度	2023年度	2024年度
营业收入	3,386.78	5,156.17	9,758.86
利润总额	267.64	1,201.59	2,701.39
净利润	267.64	1,046.79	2,356.57
审计机构	北京市保盈通会计师事务所（普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告号	保盈通审字[2023]第B2-1463号	未单独出具审计报告	未单独出具审计报告
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

9. 固定资产，包括设备类资产。设备类包括机器设备、车辆和电子设备。

设备类资产分为机器设备、车辆及电子设备，其中机器设备共计570项，为企业经营业务所需的机器设备主要有起重机、全自动插壳沾锡机、环戊烷高压发泡机和注塑机等；车辆共计8辆，主要为办公用的商务车等；电子设备共计270项，为企业为满足日常经营需要购置的电脑、打印机、空调等，以上设备正常使用。

设备类资产的特点是数量多，分布较集中，主要分布企业所在厂房和办公区内。

10. 无形资产，为其他无形资产。共计27项，包括外购软件1项、专利所有权23项、商标专用权5项。外购软件见下表：

序号	内容或名称	取得日期	原始入账价值（万元）	账面价值（万元）
1	Allstar 研发管理系统	2023/10/26	24.78	9.29

- 11.长期待摊费用，为金蝶K3系统升级费。
- 12.递延所得税资产，为坏账准备等引起的递延所得税资产。
- 13.其他非流动资产，为预付的设备款。
- 14.使用权资产是企业租赁厂房办公楼剩余租期内的租赁费/租金。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业账面未记录的无形资产，具体情况如下：

- (1) 专利共计 23 项，其中有 6 项发明专利，15 项实用新型专利，2 项外观专利，均按时缴纳专利费用。具体情况如下：

序号	内容或名称	专利类型	专利申请号	专利申请日期	专利授权日期	法律状态	证载专利权人
1	收音电视一体化接收天线	发明专利	CN201110378776.3	2011-11-23	2015-09-02	授予	深圳天丽电子
2	一种便于安装的 5G 车载天线	发明专利	CN202011317581.3	2020-11-23	2021-08-13	授予	深圳天丽电子
3	一种基于多频段天线的车载数据处理方法、装置及介质	发明专利	CN202311332160.1	2023-10-13	2024-04-26	授予	深圳天丽电子
4	一种基于车载 5G 天线的导航方法、系统、设备及介质	发明专利	CN202311453413.0	2023-11-02	2024-06-11	授予	深圳天丽电子
5	一种汽车鲨鱼鳍天线	发明专利	CN202411919208.3	2024-12-25	2025-01-28	实质审查	深圳天丽电子
6	一种主动式减阻鲨鱼鳍天线	发明专利	CN202411962608.2	2024-12-30	2025-01-28	实质审查	深圳天丽电子
7	一种用于汽车的高频数据线	实用新型	CN201921979273.X	2019-11-15	2020-10-30	授予	深圳天丽电子
8	一种汽车用卫星定位天线	实用新型	CN201921978462.5	2019-11-15	2020-07-03	授予	深圳天丽电子
9	一种在汽车上应用的 PEPS 低频天线	实用新型	CN201921979260.2	2019-11-15	2020-07-07	授予	深圳天丽电子
10	一种汽车用智能 5G 天线	实用新型	CN201921978484.1	2019-11-15	2020-06-02	授予	深圳天丽电子
11	一种汽车用毫米波雷达天线	实用新型	CN201921978467.8	2019-11-15	2020-06-02	授予	深圳天丽电子

12	一种在汽车上应用的智能天线	实用新型	CN201921979256.6	2019-11-15	2020-08-07	授予	深圳天丽电子
13	一种 5G 车载天线用防护罩	实用新型	CN202121180212.4	2021-05-30	2022-01-28	授予	深圳天丽电子
14	一种 5G/GPS/WIFI/BT 多功能组合天线	实用新型	CN202121180213.9	2021-05-30	2021-12-21	授予	深圳天丽电子
15	一种车联网 5G/GPS 组合天线	实用新型	CN202121247921.X	2021-06-04	2022-01-25	授予	深圳天丽电子
16	一种自动驾驶高精度定位天线	实用新型	CN202121247922.4	2021-06-04	2021-12-21	授予	深圳天丽电子
17	一种车载用多频卫星高精度导航天线	实用新型	CN202223124614.X	2022-11-22	2023-03-21	授予	深圳天丽电子
18	一种车载 5G 信号天线防护装置	实用新型	CN202321465882.X	2023-06-09	2023-11-24	授予	深圳天丽电子
19	一种车载天线安装基座	实用新型	CN202321537668.0	2023-06-16	2023-11-24	授予	深圳天丽电子
20	一种具有回收功能的汽车天线	实用新型	CN202321616345.0	2023-06-25	2023-11-24	授予	深圳天丽电子
21	一种可自动折叠的车载天线	实用新型	CN202321731058.4	2023-07-04	2023-12-12	授予	深圳天丽电子
22	汽车天线（鲨鱼鳍式集成多功能天线）	外观专利	CN201930610634.2	2019-11-07	2020-05-12	授予	深圳天丽电子
23	汽车天线（短杆式收音天线）	外观专利	CN201930610633.8	2019-11-07	2020-05-12	授予	深圳天丽电子

(2) 商标

商标共 5 项，见下表。

内容或名称	类型	专利申请号	专利申请日期	专利授权日期	国际分类
	商标	70916722	2023-04-14	2024-07-28	12 类-运输工具
	商标	66707730	2022-08-19	2023-04-21	09 类-科学仪器
	商标	66713093	2022-08-19	2023-04-21	09 类-科学仪器
TRONIX	商标	70112048	2024/4/21	2034/4/24	09 类-科学仪器
	商标	7802954	2009-11-02	2031-12-27	09 类-科学仪器

（五）利用专家工作

1.利用专业报告

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值，经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的无保留意见《审计报告》（报告号：大华审字【2025】0011010241号）。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2024年12月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计年末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

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

1. 委托人与我司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号 2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，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修订通过）；
4. 《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，自2021年1月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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通过）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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正）；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，2014年07月29日第二次修订，2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

8. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
9. 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017);
10. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号发布实施,2020年11月29日国务院令第732号修订);
11. 《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正);
12. 国家税务总局《关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》(国家税务总局公告2017年第24号);
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布,2017年11月19日中华人民共和国国务院令第691号修订);
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订);
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]第36号);
16. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第6号);
17. 《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);
18. 《中华人民共和国专利法》(1984年3月12日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过,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修正);
19. 《中华人民共和国专利法实施细则》(中华人民共和国国务

院令 第 306 号，2009 年 12 月 30 日国务院第 95 次常务会议通过修正）；

20. 《中华人民共和国商标法》（1982 年 8 月 23 日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过，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修正）；

21. 《中华人民共和国商标法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 651 号）（2014 年 5 月 1 日起施行）；

22. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；

23. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）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—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

7. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）；

8. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 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—企业价值》（中评协[2018]38 号）；

11. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37 号）；

12. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；

13. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；

14. 《资产评估执业准则——知识产权》(中评协[2023]14号);
15. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46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. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号)。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 企业出资证明文件(公司章程、验资报告等);
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 房屋所有权证;
5. 房地产权证(或者不动产权证书);
6. 国有土地使用证;
7. 国有土地使用权出让合同;
8. 机动车行驶证;
9. 专利证书、商标注册证等;
10. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

(五) 取价依据

1. 被评估单位历史年度审计报告;
2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
3. 评估基准日及前3年的财务报表及财务明细账;
4. 企业提供的企业管理、产品生产、原材料采购、市场销售等企业经营资料;
5. 企业收入、成本、费用分析及预测资料;

6. 企业固定资产折旧计提方法；
7. 企业未来年度的发展规划、投资项目及所需资金的材料；
8. 企业的财务会计核算制度；
9. 企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况；
10. 企业提供的部分合同、协议等；
11. 现行的国家和地方税收政策和规定；
12. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；
13. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料；
14. 2024 年版《机电产品报价手册》；
15. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第 12 号令)；
16. 评估基准日近期的《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》、《电子产品价格商情》等价格资讯；
17. 1995 年 12 月 29 日机械工业部《关于发布〈机械工业建设建设项目概算编制办法及各项概算指标〉的通知》(机械计[1995]1041 号)；
18. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504 号)；
19. 《基本建设财务规则》的通知(中华人民共和国财政部令 81 号, 2016 年 9 月 1 日起施行)；
20. 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号)；
21. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标〔2016〕4 号)；
22. 国家计委、环保总局发布《环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125 号)；

23. 国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；
24. 中国证券监督管理委员会《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》
25. 当地2024年12月的《建设工程造价信息》；
26. 有关造价指数及类似工程造价指标；
27. 国土资源部国土资发2006年307号《关于发布实施<全国工业用地出让最低标准>的通知》；
28. 国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知（国土资发〔2009〕56号）；
29. 政府机构公布的近期土地成交结果；
30. 中国城市地价动态监测公布的地价指数、地价增长率等参数；
31. 中国人民银行发布的评估基准日适用的外汇汇率及贷款市场报价利率LPR；
32. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（六）其他参考资料

1. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见《审计报告》（报告号：大华审字【2025】0011010241号）；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》；
3. 《专利评估指引》（国家标准编号GB/T42748-2023）；
4. 企业提供的重要勘察设计、工程承包等业务合同；
5. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
6. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
7. 《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）；

8. 《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）；
9. 中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
10. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
11. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—评估方法》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于被评估单位属于非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期国内同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模

型和股权自由现金流折现模型。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的资产基础法，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。本项目对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自测算结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及测算结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的测算结果作为本报告的最终评估结论。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款查阅银行对账单、调节表并对审计银行存款余额函证结果进行复核。对于人民币现金、银行存款以核实后的账面价值确定为评估值。

2. 应收票据

应收票据为商业承兑汇票、银行承兑汇票和迪链承兑，资产评估

专业人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核实了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、往来函证、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料，确认账面价值真实合理，以经核实后的账面价值确定评估值。

3. 应收款项

包括应收账款、其他应收款。资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，往来函证、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，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

4. 应收账款融资

资产评估专业人员查阅并收集了相关材料核查应收款项融资公允价值估值方法及各重要参数的来源与测算过程，确认账面价值真实合理，以经核实后的账面价值确定评估值。

5. 预付账款

对预付账款的评估，资产评估专业人员查阅并收集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现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。按能收回相应的资产或获得相应的权利的价值确定评估值。

6. 存货

(1) 原材料

原材料账面价值由购买价和合理费用构成，对于周转相对较快，随用随购买的材料，账面价值与基准日市场价值基本相符，则以实际数量乘以账面单价确定评估值；对于市场售价波动较大的材料，按基准日最新市场购置价乘以实际数量确定评估值；对于部分积压原材料，

按照市场可变现价值确认评估值。

(2) 在库周转材料

在库周转材料，主要为工装、周转箱等，资产评估专业人员在财务、库管部门陪同下，对在库周转材料进行了抽查盘点，未发现账实不符现象，对于周转较快，价格较稳定的在库周转材料，其账面价格与市场价基本相符，按照账面价值确定评估值。

(3) 委托加工物资

委托加工物资系企业委托外单位加工的材料价值。账面价值由发生材料成本、加工费及合理费用构成，成本入账及时、结转完整，金额准确，以核实后账面价值确定评估值。

(4) 产成品（库存商品）

对于产成品，首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况，确定产成品的销售情况和畅滞程度，资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以其售价为基础确定评估值。按扣除销售费用、销售税金、所得税费用以及一定比例的净利润后计算确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-税金及附加率-所得税费用率-净利润率×r)

其中：销售费用率=销售费用/营业收入

税金及附加率=税金及附加/营业收入

净利润率=净利润/营业收入

所得税税率=所得税/营业收入

r为一定的扣除率，畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

(5) 在产品

企业在产品包括人工费、材料费、辅料费等费用，在了解在产品内容的基础上，资产评估专业人员对成本的核算和归集进行了核实，对委托生产和会计部门在产品的成本资料进行分析，该企业成本分摊、归集基本正确，在产品以其账面价值确定评估价值。

(6) 发出商品

对于发出商品，资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于发出商品以其售价为基础确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-税金及附加费率-销售费用率-所得税费用率-净利润率×r)

其中：税金及附加率=税金及附加/营业收入

所得税费用率=所得税/营业收入

(二) 关于长期股权投资的评估

资产评估专业人员首先对长期投资形成的原因、账面价值和实际状况进行了核实，并查阅被投资单位章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

对纳入本次评估范围的有控股权的长期股权投资进行延伸整体评估，对评估结果进行分析，最终确定被投资单位的股东全部权益价值评估结论。

长期股权投资评估值=被投资单位的股东全部权益价值评估值×持股比例

长期股权投资评估中自有的各类资产涉及的具体评估方法的说明：

1.关于房屋建筑物的评估

房屋建筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根

据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估对房屋建筑物采用成本法进行评估。

成本法是按照重建或者重置评估对象的思路，以评估基准日重建或者重置成本确定房屋建筑物重置全价，扣除相关贬值，以此确定房屋建筑物价值的评估方法。实体性贬值按房屋建筑物的使用年限和对房屋建筑物现场勘察的情况综合确定的成新率估算。

房屋建筑物正常在用，成本法计算公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税进项税额组成。

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税进项税额。

1) 建安造价的确定

对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即资产评估专业人员根据预决算工程量，当地定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于建筑物结算资料不齐全、资料难以收集的建筑物，采用类比法结合预（决）调整算法进行测算，即：按该建筑物的结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修与典型案例进行比较，然后进行价格调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。或了解当地建设工程单位造价，然后根据被评估建筑物进行调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。

2) 前期及其他费用的确定

工程前期及其他费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。参照国家、地方及行业有关收费规定取值。

3) 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日近期公布的贷款市场报价利率（LPR）为准；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (建安总造价 + 前期及其他费用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

4) 可抵扣增值税进项税额

可抵扣增值税进项税额 = 建安成本 / 1.09 × 9% + (前期及其他费用 - 不可抵扣部分) / 1.06 × 6%

(2) 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用理论成新率和现场勘察成新率两种方法计算，并对两种结果按现场理论成新率和勘察成新率4:6的比例加权平均计算综合成新率。其中：

理论成新率N1：根据经济年限、尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率N1 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

或理论成新率N1 = (经济年限 - 已使用年限) / 经济年限 × 100%

勘察成新率N2：通过资产评估专业人员对各建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合

建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算综合成新率。

综合成新率=理论成新率 N_1 ×40%+勘察成新率 N_2 ×60%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2. 土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》所涉及的相关条款及规定，参考《城镇土地估价规程》的相关内容，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。

(1) 市场比较法：市场比较法是指在求取委估宗地土地价格时，根据替代原则，将委估宗地与最近发生的土地交易实例加以比较，并依据后者已知的价格，参照该交易实例的交易情况、交易期日、区域因素以及个别因素与委估宗地之间的差异，修正得出委估宗地土地价格的一种方法。委估宗地为工业用地，位于黄冈市禹王街道华海大道10号，委估宗地所在区域土地市场中与委估宗地较为类似的土地市场交易实例较多，可选择类似的工业用地比较实例，故选用市场比较法进行评估。计算公式如下：

基本公式： $P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：

P —委估宗地价格

PB —比较实例价格

A —委估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

- B—委估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数
- C—委估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数
- D—委估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数
- E—委估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

(2) 基准地价系数修正法:基准地价系数修正法主要用于已开展基准地价评估且其评估结果已经政府公布实施、修正体系完全、时效性强的地区的土地评估。委估宗地为工业用地,位于黄冈市禹王街道华海大道10号,该区域虽处于基准地价覆盖范围内,但其基准地价基准日为2012年6月30日,距评估基准日已超六年,相关参数标准的时间较早,且期间无地价变化等相关指数,目前已无参考价值,故未选用基准地价系数修正法进行评估。

(3) 成本逼近法:成本逼近法评估地价的基本思路是以评估对象所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据,加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。委估宗地为工业用地,区域内类似委估宗地的土地重置成本资料难以收集,故未选用成本逼近法进行评估。

(4) 收益法:收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的评估思路,即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。由于难以确定待估宗地的收益,故未选用收益法评估。

(5) 剩余法:剩余法是从不动产总价中核减建筑物价值及相关费用后分割土地价值的测算方法,该方法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。委估宗地为工业用地,委估用地周围没有类似的房

地产交易实例，剩余法可操作性差，故未选用剩余法进行评估。

为此，经资产评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，本次评估委估宗地选用市场比较法测算宗地地价。

（三）关于设备类资产的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备类资产的特点和收集资料情况，主要采用成本法和市场法进行评估。

A.设备类资产正常在用，成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

1. 重置全价的确定

（1）机器设备的重置全价

机器设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税进项税额，得出不含税重置全价。

不含税重置全价=设备购置价（含税）+运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估设备重置成本中扣除相应的可抵扣增值税进项税额。

□设备购置价

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，确定设备的现行市场价格；

采用替代的方法确定设备的现行市场价格，对一些老旧或无法查

到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市场价格；

采用分类价格系数调整法：对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备、非标设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对账面价值调整获得设备的现行市场价格。

□ 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

□ 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对无须安装的设备，不考虑安装调试费。

□ 设备基础费

资产评估专业人员参考不同专业生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。

□ 工程前期及其他费用

前期及其他费用主要取费项目有建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计费、工程招标代理费、环境影响咨询费等。参照国家、地方及行业有关收费规定取值。

□ 资金成本：资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

合理建设工期依据该工程的工程量的大小、建设项目相关规定以

及行业惯例确定。贷款利率根据评估基准日近期公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，资金按均匀投入考虑，即：

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+工程建设其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

对工程建设期不超过半年的，不考虑资金成本。

对零星购置不需安装的非工艺设备，不考虑设备基础费、工程建设其他费用及资金成本。

□可抵扣增值税进项税额

可抵扣增值税进项税额=设备购置价（含税）/1.13*13%+运杂费/1.09*9%+安装费/1.09*9%+基础费/1.09*9%+(工程建设其他费用-不可抵扣部分)/1.06*6%

(2)车辆重置全价

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定评估基准日的车辆价格，根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

(3)电子设备重置全价

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（不含税）

部分电子设备直接采用其二手市场价格进行评估取值。

2.成新率的确定

(1) 机器设备的成新率

机器设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算理论成新率和勘察成新率，并按40%，60%比例加权求和确定其综合成新率，即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

□ 理论成新率的确定

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况，参照同类设备的经济使用年限，依据现场勘察设备的实际技术状况，判断其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

或

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

□ 现场勘察成新率

勘察成新率是将设备按功能（或价值）分成若干部分，分别进行勘察鉴定，再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能（或价值）所占整台设备的权重，加权求和，确定整台设备的勘察成新率。

□ 综合成新率

将理论成新率和现场勘察成新率按40%，60%比例加权求和确定设备的综合成新率，即

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

(2) 车辆成新率的确定

对于运输车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率后，按孰低原则取较小者为其理

论成新率，即：

使用年限成新率 $= (1 - \text{已使用年限} / \text{规定经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 $= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

理论成新率 $= \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制，规定使用年限参考经济使用年限进行评估。

同时对车辆各组成部分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，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

(3) 电子设备的成新率

采用年限法确定电子设备的成新率。

成新率 $= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

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

直接按二手市场价格确定评估值的设备，不再计算成新率。

3. 评估值的确定

评估值 $= \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$

B. 市场法

对部分车辆采用市场法评估。

(1) 车辆可比交易案例

资产评估专业人员通过“二手车之家”等网站调查咨询查得二手车交易实例，经比较，选择车款、型号、启用日期、行驶里程相近的三个比较实例。

(2) 交易案例系数修正

系数修正分为车辆状况修正系数、交易情况修正系数、个别因素修正系数。车辆状况修正系数主要考虑车辆型号、厂牌、已使用时间、

已行驶里程数等因素；交易情况修正系数主要考虑交易情况、交易时间、交易地点等因素；个别因素条件修正系数主要考虑车辆发动机、底盘、外观、配置、保养、年检等因素。评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=（案例 A+案例 B+案例 C）÷3

（3）车辆评估值的确定

车辆市场法评估值=比准价格

（四）关于无形资产的评估

纳入本次评估范围的无形资产为其他无形资产。各类资产的评估方法如下：

1.软件类无形资产的评估，对于企业外购的应用软件，查询相同软件的现行市场价格来确定评估值。

2.对技术类无形资产的评估，最常用的方法为收益现值法。因为技术的开发本身就是对未来的投资，其价值最终是用未来的回报来体现的。收益现值法的关键是要界定委托评估技术类所产生的未来收益，这通常是采用分成收益法来进行的。分成收益法应用中，借鉴国际贸易中的分成基数与分成率的匹配关系，有两种具体的计算方法，即净收益分成法和销售收入分成法。本次评估经综合分析决定对深圳天丽电子的技术资产采用销售收入分成法进行评估。

本次评估中的分成法，即首先预测技术类资产生产的技术产品在技术资产剩余的经济年限内各年的销售收入；然后再乘以适当的销售收入分成率；再用适当的折现率对每年的分成收入进行折现，得出的

现值之和即为委托评估技术类资产的评估值，其基本计算公式为：

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

其中：P——无形资产评估值

K——无形资产销售收入分成率

R_i——技术产品第i期的销售收入

n——收益期限

r——折现率

（五）关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用主要为财务软件升级费摊销，经核实，原始发生额真实、准确，摊销期限合理、合规，摊销及时、准确。对于企业外购的应用软件，查询相同软件的现行市场价格来确定评估值。

（六）关于使用权资产的评估

使用权资产是企业租赁厂房办公楼剩余租期内的租赁费/租金。资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，折旧期限合理、合规，折旧及时、准确，在剩余租期内仍可享有使用租赁资产的权利，以剩余租期内所享有的使用租赁资产的权利确定评估值。

（七）关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的损失准备及其他资产减值准备不同而形成的可抵扣暂时性差额。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对企业计提的坏账准备、存货跌价准备的形成、计算的合理性和正确性进行了调查核实。对于由于坏账准备按其账面价值确定为评估值。对于由于存货跌价准备形成的，已按现行市价评估存货价值，对于发生存货评估减值的，按评估减值额乘以所得税率确定评估值。

（八）关于其他非流动资产的评估

其他非流动资产为企业的预付设备款。资产评估专业人员查阅并收集了相关材料，并取得相关凭证，本次评估按账面价值确定评估值。

（九）关于负债的评估

企业申报的负债为流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。非流动负债为长期借款、租赁负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、收益法的具体评估方法应用

深圳天丽电子及其下属子公司湖北天丽主要决策、人员、发展战略等为母公司统一部署，母子公司主要管理人员重合。深圳天丽电子采用自上而下的统一管理体系，保证内部从研发到生产、销售的高效衔接，且子公司产品全部销售给母公司，资产评估专业人员认为深圳天丽电子管理较为紧密，应视作一个整体。基于上述理由，我们认为深圳天丽电子及其子公司的价值创造链无法分割，母子公司占用的资源也无法合理分割。为此将深圳天丽电子及其下属子公司按合并口径来估算其全部股权价值。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 带息债务价值 - 少数股东权益价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产及负债价值

（一）关于经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值。

(二) 关于收益口径——企业自由现金流量

本次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包括股东和带息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

(三) 关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率(R)。企业的资金来源有若干种,如股东投资、债券、银行贷款、租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业,都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重,对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为:

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中: E: 为评估对象目标股权价值;

D: 为评估对象目标债权价值;

Re: 为股权期望报酬率;

Rd: 为债权期望报酬率;

T: 为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定:

$$R_e = R_f + \beta(R_m - R_f) + \alpha$$

其中: Rf——无风险利率;

β ——股权系统性风险调整系数;

Rm- Rf——市场风险溢价;

α ——企业特定风险调整系数。

（四）关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2025年1月1日至2029年12月31日，共计5年，在此阶段根据深圳天丽电子的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为2030年1月1日至永续经营，在此阶段深圳天丽电子均按保持2029年预测的稳定收益水平考虑。

（五）收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：P——为企业股东全部权益价值评估值；

A_i ——详细预测期的企业自由现金流量；

A——详细预测期之后永续期企业自由现金流量；

R——折现率；

n——详细预测期；

B——企业评估基准日带息债务的现值；

OE——企业评估基准日溢余资产、非经营性资产与负债总和的现值。

十、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估

报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，由资产评估机构决定是否承接该评估业务，并与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的测算结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的测算结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的测算结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十一、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状

持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设深圳天丽电子各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6. 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的国内有效价格为依据。

7. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

8. 评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

9. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

10. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

11. 深圳天丽电子被深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局批准为高新技术企业，于 2022 年 12 月 14

日取得证书编号为 GR2022442000612 号《高新技术企业证书》，有效期三年。子公司天丽电子（湖北）公司被湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、国家税务总局湖北省税务局批准为高新技术企业，于 2023 年 10 月 26 日取得证书编号为 GR202342002295 号《高新技术企业证书》，有效期三年。以上两家公司均享受 15% 的企业所得税优惠税率。假设被评估单位未来持续取得高新技术企业资质。

12. 假设被评估单位经营场地租用到期后可以在同等市场条件下优先续租，不因办公经营场所变化对生产经营产生重大影响。

13. 评估范围以委托人提供的资产范围为准，未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

14. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对深圳天丽电子的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法测算结果

经资产基础法评估，深圳天丽电子总资产账面价值为 21,904.05 万元，评估价值为 29,172.11 万元，增值额为 7,268.06 万元，增值率为 33.18%；总负债账面价值为 12,891.75 万元，评估价值为 12,891.75 万元，评估无增减值；所有者权益账面价值为 9,012.29 万元，评估价值为 16,280.36 万元，增值额为 7,268.06 万元，增值率 80.65%。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

被评估单位：深圳市天丽汽车电子科技有限公司

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	19,634.42	20,814.77	1,180.35	6.01
非流动资产合计	2	2,269.63	8,357.34	6,087.71	268.23
其中：长期股权投资	3	1,000.00	6,148.22	5,148.22	514.82
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	446.93	626.32	179.39	40.14
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	9.29	830.75	821.46	8,840.45
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他非流动资产小计	9	813.41	752.05	-61.35	-7.54
资产总计	10	21,904.05	29,172.11	7,268.06	33.18
流动负债	11	12,364.12	12,364.12	-	-
非流动负债	12	527.64	527.64	-	-
负债总计	13	12,891.75	12,891.75	-	-
所有者权益（或股东权益）	14	9,012.29	16,280.36	7,268.06	80.65

（二）收益法测算结果

经采用收益法评估，深圳天丽电子评估基准日合并口径股东全部权益价值评估值为 50,177.06 万元，与合并口径账面所有者权益 12,498.48 万元相比评估增值 37,678.58 万元，增值率 301.47%。

（三）两种方法测算结果分析

从以上结果可以看出，收益法和资产基础法测算结果相对账面所有者权益都存在不同程度的增值，其中收益法的测算结果比资产基础法的测算结果高 33,896.70 万元，高出幅度 208.21%。分析两种评估方法的基础与价值组成，可知：

资产基础法是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的测算结果。深圳天丽电子属于汽车配件制造企业，属于相对轻资产公司，该公司有着多年积累的销售渠道和优质客户资源，有较完备的研发队伍和管理组织，资产基础法评估测算时，无法体现汽车配件制造企业生产经营起关键作用的客户资源、人力资源和组织管理能力等因素的价值，不能体现出深圳天丽电子综合获利能力。相对于收益法而言，资产基础法的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值。收益法的测算结果体现了无法在资产基础法体现的企业所拥有的客户资源、人力资源、销售渠道、组织管理能力的价值，同时企业价值主要也在于其未来盈利能力，相比较而言，收益法的测算结果更为合理。

综上所述，我们认为收益法的测算结果更为合理，更能客观反映深圳天丽电子的市场价值，因此本报告采用收益法的测算结果作为最终评估结论。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2024 年 12 月 31 日，深圳天丽电子股东全部权益价值评估值为 50,177.06 万元人民币，金额大写：人民币伍亿零壹佰柒拾柒万零陆佰元整。

（五）评估结论使用有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、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时给予充分考虑。

（一）对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资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由深圳天丽电子提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由深圳天丽电

子管理层制定，并经深圳天丽电子以及委托人确认的基础上。深圳天丽电子对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（五）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对评估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他相关当事人，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（六）本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）于2025年4月17日出具的大华审字【2025】0011010241号审计报告，审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。

（七）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

（七）资产权属资料不完整或者存在瑕疵的情况

无。

（九）评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2. 被评估单位的发出商品科目所列产品项由于相关实物在运输

途中或在项目现场安装中，因此未能执行实物盘点程序，资产评估专业人员通过检查被评估单位的出库单、发运凭证以及向客户进行函证的方式确认该类资产的存在和实物状态。

3. 评估过程中，资产评估专业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，主要依赖于资产评估专业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。

（十）评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

（十一）委托人未提供的其他关键资料情况

无

（十二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

（十三）担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明

无。

（十四）租赁事项说明

2022年12月29日，深圳天丽（承租人）与深圳市新生股份合作公司田祖上分公司（出租人）签订《租赁合同》，深圳市新生股份合作公司田祖上分公司将位于新生社会井田路13号深圳天丽使用，租赁面积为7450 m²，租赁期为2022年10月1日至2025年9月30日止，每月租金为156000元整（含税）。

2022年12月29日，深圳天丽（承租人）与深圳市新生股份合作公司田祖上分公司（出租人）签订《租赁合同》，深圳市新生股份合作公司田祖上分公司将位于新生社会井田路15号南侧宿舍楼四楼、五楼深圳天丽使用，租赁期为2016年12月1日至2029年11月31日

止，到期自动续签。每月租金为 10500 元整（含税）。

2024 年 11 月 26 日，深圳天丽（承租人）与深圳市新生绿谷实业有限公司（出租人）签订《新生绿谷物业合同》，深圳市新生绿谷实业有限公司将位于深圳市龙岗区龙岗街道新生社区碧新路 2380 号，A1 栋物理楼层 13 层，租赁面积 1572.8 平方米，租赁期为 2024 年 12 月 1 日至 2029 年 11 月 30 日止，每月租金为 54261.6 元整（含税）。

2024 年 9 月 20 日，深圳天丽（承租人）与深圳市龙岗区兴利辅料配件厂（出租人）签订《租赁合同》，深圳市龙岗区兴利辅料配件厂将位于新生社会井田路 15 号厂房一楼整层面积约 1000 平方米深圳天丽使用，租赁期为 2024 年 9 月 25 日至 2027 年 7 月 31 日止，每月租金为 34000.00 元整（含税）。

（十五）其他需要说明的事项

无。

（十六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十七）长期股权投资单位特别事项说明

（1）账面未记录的资产负债的类型。

本次评估申报的账面未记录的无形资产内容包括为企业生产经营所用的 23 项专利和 5 项商标。

（2）资产产权瑕疵情况说明

□湖北天丽评估申报的资产中，房屋建筑物“门卫”，截至目前，尚未办理不动产权证，其账面值包含在构筑物中的“围墙款”里。具体明细见下表：

序号	名称	面积 (m ²)	结构	备注
1	门卫	24.5	钢混	账面值包含在构筑物中的“围墙款”里

湖北天丽已出具产权声明，证明产权无争议。如果上述资产出现产权问题，相应法律责任由湖北天丽负责，与承做本次资产评估的机

构无关。

□湖北天丽申报的资产中，车辆“鄂 A1XP63”的证载权利人为殷德华，企业已出具购车委托协议，证明湖北天丽为该车辆的实际出资人，拥有该车辆的所有权、使用权及处置权，产权无争议。

（3）租赁情况说明

2024年7月8日，湖北天丽（承租人）与黄冈融创资产经营有限公司（出租人）签订黄冈高新技术产业开发区黄冈产业园融创星城宿舍租赁合同（合同编号：JY-FW-2024-0055），黄冈融创资产经营有限公司将位于湖北省黄冈市黄州区华海大道15号融创星城内10号宿舍楼租赁于湖北天丽使用，租赁面积为292.2 m²，租赁期为2024年7月8日至2025年7月7日止，每月租金为3000元整（含税）。

（十八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（十九）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。

无。

（二十）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。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）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。

（三）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。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十五、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2025年4月18日。

(本页无正文，为签名盖章页)

资产评估师：

资产评估师：

中水致远资产评估有限公司

二〇二五年四月十八日

资产评估报告附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 被评估单位历年年度及评估基准日审计报告（复印件）；
3. 委托人及被评估单位营业执照（复印件）；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 签名资产评估师的承诺函；
7. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
8. 北京市财政局备案公告（2017-0078号）（复印件）；
9. 从事证券服务业务资产评估机构名录（复印件）；
10. 承办评估业务的资产评估师资格证明（复印件）；
11. 资产评估委托合同相关页（复印件）；
12. 资产评估明细表（另装成册）；
13. 资产评估说明（另装成册）。