

本报告依据中国资产评估准则编制

**元成环境股份有限公司拟股权转让涉及的硅密（常
州）电子设备有限公司股东全部权益价值
评估项目**

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2025]第 272 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二五年四月二十九日

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	42
九、评估假设	44
十、评估结论	47
十一、特别事项说明	51
十二、资产评估报告使用限制说明	54
十三、资产评估报告日	56
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。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为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对其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。

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、本资产评估机构及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。

元成环境股份有限公司拟股权转让涉及的硅密
（常州）电子设备有限公司股东全部权益价值
评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2025]第 272 号

摘 要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受元成环境股份有限公司的委托，就元成环境股份有限公司拟转让硅密（常州）电子设备有限公司 51%股权之经济行为，对所涉及的硅密（常州）电子设备有限公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估对象为硅密（常州）电子设备有限公司股东全部权益，评估范围为硅密（常州）电子设备有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2024 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，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对硅密（常州）电子设备有限公司进行

整体评估。然后加以校核比较，考虑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。

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，采用收益法得出硅密（常州）电子设备有限公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估结论如下：

硅密（常州）电子设备有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日股东全部权益账面值为 4,365.74 万元，评估值为 18,300.00 万元，评估增值 13,934.26 万元，增值率 319.17%。

本次评估结论建立在评估对象管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且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。特别提请报告使用人对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时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 2024 年 12 月 31 日至 2025 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，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

元成环境股份有限公司拟股权转让涉及的硅密
（常州）电子设备有限公司股东全部权益价值
评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2025]第 272 号

元成环境股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）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，按照必要的评估程序，就元成环境股份有限公司拟转让硅密（常州）电子设备有限公司 51% 股权之经济行为，对所涉及的硅密（常州）电子设备有限公司股东全部权益于评估基准日 2024 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本评估项目委托人为元成环境股份有限公司，被评估单位为硅密（常州）电子设备有限公司，委托人为被评估单位的股东。

（一）委托人概况

企业名称：元成环境股份有限公司

企业类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：603388.SH

企业地址：浙江省杭州市上城区庆春东路 2-6 号 1501 室

法定代表人：祝昌人

注册资本：32,573.3572 万元人民币

成立时间：1999 年 12 月 23 日

统一社会信用代码：91330100720048715X

经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；水环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；规划设计管理；工程管理服务；工程和技术研究和试验发展；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；工业设计服务；半导体器件专用设备制造；半导体器件专用设备销售；电子专用材料研发；电子专用材料制造；电子专用材料销售；树木种植经营；建筑材料销售；以自有资金从事投资活动（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：国土空间规划编制；建设工程设计；建设工程施工；文物保护工程施工；施工专业作业；旅游业务；林木种子生产经营（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）。

（二）被评估单位概况

企业名称：硅密（常州）电子设备有限公司（以下或简称“硅密电子”）

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

企业地址：常州市新北区新科路 21 号

法定代表人：CARL ROBERT HUSTER

注册资本：70.00 万美元

成立时间：2004 年 2 月 6 日

营业期限：2004 年 2 月 6 日至 2054 年 2 月 5 日

统一社会信用代码：91320411757342942A

经营范围：电子设备的设计、制造、翻新、维修及售后服务；机械零部件、电子元器件的销售；半导体专用材料的加工、封装；电子设备的安装、调试、技术培训和技术服务。（涉及国家特别管理措施的除外；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）

1、公司简介

硅密（常州）电子设备有限公司成立于 2004 年 2 月，由注册地在纳维斯群岛的硅密管理有限公司出资设立，注册资本为 33.0015 万美元，公司成立时的股权结构如下：

序号	股东	注册资本(万美元)	认缴比例
1	硅密管理有限公司	33.0015	100.00%
合计		33.0015	100.00%

2006 年 9 月，硅密电子进行了增资，增资后公司注册资本为 70.00 万美元，股东为硅密管理有限公司，持股比例 100%。

2017 年 7 月，硅密管理有限公司将其持有的硅密电子 100%的股权转让给了注册地在美国华盛顿州的优友丹有限公司。本次股权变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	注册资本(万美元)	认缴比例
1	优友丹有限公司	70.00	100.00%

合计	70.00	100.00%
----	-------	---------

2022 年 12 月，根据硅密（常州）电子设备有限公司股权收购协议，优友丹有限公司将其持有的公司硅密（常州）电子设备有限公司 51% 的股权以人民币 11,345.00 万元的价格转让给元成环境股份有限公司。本次股权变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	注册资本 (万美元)	认缴比例	实缴金额 (万美元)	实缴占注册 资本比例
1	元成环境股份有限公司	35.70	51.00%	35.70	51.00%
2	优友丹有限公司	34.30	49.00%	34.30	49.00%
合计		70.00	100.00%	70.00	100.00%

截至出具报告日，被评估单位股权结构未发生变动。

2、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，根据硅密（常州）电子设备有限公司审定报表，账面资产总额 5,473.86 万元，负债总额 1,108.12 万元，净资产为 4,365.74 万元，2024 年实现营业收入 5,409.32 万元，净利润 951.56 万元。公司近三年资产、负债和财务状况如下表：

公司近三年资产、负债及财务状况

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	5,524.30	7,682.49	5,473.86
负债	3,606.52	4,268.30	1,108.12
净资产	1,917.78	3,414.19	4,365.74
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	4,561.20	5,256.79	5,409.32
利润总额	1,397.95	1,726.38	1,060.48
净利润	1,233.08	1,496.41	951.56
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
经营活动产生的现金流量净额	112.63	321.84	-923.92
投资活动产生的现金流量净额	408.49	-236.72	310.61
筹资活动产生的现金流量净额	587.67	-506.83	-8.42
期末现金及现金等价物余额	1,194.15	763.84	142.11
审计机构	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）		

3、被评估单位经营情况介绍

硅密电子是设立在江苏常州新北区电子产业园，成立于 2004 年，占地 25 亩，目前建有 2000 平方米专业化的半导体电子设备加工、制造、组装、测试的厂房，专业提供半导体湿法方面的解决方案。拥有丰富的半导体行业经验，提供半导体湿法设备的设计、制造、维护和技术支持服务。

硅密电子主要从事半导体湿法槽式清洗设备的研发、设计、生产和销售，产品主要有半导体集成电路湿法清洗设备湿法刻蚀设备、半导体材料湿法清洗设备、石英炉管清洗设备、高纯石英件清洗设备、半导体先进封装湿法设备等。截至评估基准日，被评估单位经营状况良好。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本评估项目委托人为元成环境股份有限公司，被评估单位为硅密（常州）电子设备有限公司，委托人为被评估单位的股东。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人及上级监管部门。

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资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据元成环境股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议，元成环境股份有限公司拟转让硅密（常州）电子设备有限公司 51% 股权，因此需了解硅密（常州）电子设备有限公司股东全部权益于评估基准日

2024 年 12 月 31 日的市场价值。

本次评估的目的是反映硅密（常州）电子设备有限公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 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

评估对象为硅密（常州）电子设备有限公司股东全部权益，评估范围为硅密（常州）电子设备有限公司的全部资产及相关负债，评估基准日账面资产总额 5,473.86 万元，负债总额 1,108.12 万元，净资产 4,365.74 万元。具体包括流动资产 5,051.21 万元，非流动资产 422.65 万元；流动负债 1,079.02 万元，非流动负债 29.10 万元。

上述资产与负债数据摘自经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2024 年 12 月 31 日的硅密（常州）电子设备有限公司资产负债表，评估是在企业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

1、主要资产简介

本次评估范围中的主要资产为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收账款融资、合同资产、预付账款、其他应收款、存货、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产等。

其中，货币资金包括现金和银行存款；交易性金融资产为苏银理财有限责任公司理财产品；应收票据主要为应收山东有研半导体材料有限公司、深圳市领灿科技有限公司等公司的承兑汇票；应收账款融资主要为应收意美旭智芯能源科技有限公司、苏州汇川联合动力系统股份有限公司等公司的承兑汇票；应收账款主要为应收常州承芯半导体有限公司、中芯集成电路（宁波）有限公司等公司的材料款；合同资产主要为应收安徽微芯长江半导体材料有限公司、山东有研半导体材料有限公司等公司的质保金；预付账款主要为预付矽美科软件（上海）有限公司、常州玮辰电气设备有限公司等公司的材料款；其他应收款主要为应收投标保证金等；存货包括原材料、库存商品和半成品；固定资产包括房屋建筑物类资产和设备类资产；无形资产包括 1 宗土地使用权和其他无形资产；长期待摊费用和其他非流动资产为房屋改造的费用摊销；递延所得税资产为计提应收类款项坏账准备等引起的可抵扣暂时性差异。

2、实物资产

纳入评估范围内的实物资产主要为存货和固定资产。这些资产具有以下特点：

1) 实物资产主要分布于硅密（常州）电子设备有限公司厂区内。

2) 存货包括原材料、库存商品和半成品，原材料主要包括企业生产所需的各种原料及辅料等，库存商品为企业已完工的产品等，半成品为企业正在生产或加工的产品等。存货分布集中，主要在硅密（常州）电子设备有限公司厂区仓库内，存货周转情况良好。

3) 固定资产包括房屋建筑物类资产和设备类资产，房屋建筑物共 1 项，为新科路 21 号房产，房产证号常房权证新字第 00021085 号，证载建筑面积 1,920.28 平方米，证载权利人硅密（常州）电子设备有限公司，钢结构，共 1 层，建成日期为 2005 年 1 月，于 2013 年至 2022 年间陆续进行改造；截至评估基准日，处于抵押状态，抵押权人为中国银行股份有限公司常州新北支行营业部；构筑物共 2 项，为厂区道路、围墙，状况良好。机器设备共有 10 项，具体为雕刻机、数控车床等专用设备；车辆共有 4 辆，为林肯、福特等办公用车；电子设备共有 102 项，主要为电脑、空调、办公用具等；截至评估基准日，资产使用情况良好。

（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 2024 年 12 月 31 日，硅密（常州）电子设备有限公司申报的账面记录的无形资产为 1 宗土地使用权和 2 项外购软件，其中土地使用权具体信息如下：

账面记录土地使用权明细表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	使用期限	用地性质	面积(m ²)	抵押权人	抵押到期日
1	常国用(2004)第 0016909 号	土地	常州市新北区电子产业园	2054 年 4 月 27 日止	工业用地	16,640.00	中国银行股份有限公司常州新北支行营业部	2025 年 8 月 12 日

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，硅密（常州）电子设备有限公司申报的账面未记录的无形资产为 36 项专利、4 项软件著作权、2 项商标和 1 项域名。具体明细如下：

1、专利

序号	内容或名称	取得日期	类型	申请/注册号	备注
1	一种在线加热器	2023/12	实用新型	CN221805456U	授权
2	一种纯水加热的模块化设备	2023/12	实用新型	CN221548964U	授权
3	一种适用于无片篮清洗的震荡与旋转机构	2022/01	实用新型	CN217485412U	授权
4	一种防硅晶片破损的清洗装置	2021/12	实用新型	CN217444343U	授权
5	一种清洗伞状零件的旋转夹具	2022/01	实用新型	CN217191280U	授权
6	一种称量桶用排气管防结晶装置	2022/01	实用新型	CN217191381U	授权
7	一种硅片清洗用慢排拉干燥与顶片分离机构	2022/01	实用新型	CN217214686U	授权
8	一种适用于无片篮硅片清洗的旋转与翻转机构	2022/03	实用新型	CN217009136U	授权
9	一种稳定型石英盖驱动装置	2022/03	实用新型	CN217009137U	授权
10	一种适用于无片篮兆声波硅片清洗的摇动机构	2022/03	实用新型	CN216980518U	授权
11	一种硅晶片匀速运输的清洗装置	2021/12	实用新型	CN216911276U	授权
12	一种称量桶的去气泡机构	2022/01	实用新型	CN216877979U	授权
13	一种具有消除化学泡沫的称量装置	2022/01	实用新型	CN216899194U	授权
14	一种可拆换的石英环清洗装置	2020/08	实用新型	CN213316494U	授权
15	一种可拆换的清洗花篮	2020/08	实用新型	CN213316705U	授权
16	一种硅片清洗装置	2020/08	实用新型	CN212625504U	授权
17	一种应用于排液系统的校准方法	2019/05	发明授权	CN110081957B	授权
18	一种用于排放指定体积液体的方法	2018/12	发明授权	CN109738043B	授权
19	一种可快拆的夹持机构	2018/12	实用新型	CN209427718U	授权
20	石英红外加热器	2018/09	实用新型	CN209184840U	授权
21	一种高温槽虹吸排液系统	2018/12	实用新型	CN209104124U	授权
22	光阻过滤器	2018/07	实用新型	CN208943583U	授权
23	一种慢提拉红外干燥系统	2018/09	实用新型	CN208846832U	授权
24	湿法清洗设备机械手的控制装置	2018/09	实用新型	CN208826648U	授权
25	用于多种尺寸的晶圆盒搬运的机械爪	2018/06	实用新型	CN208706601U	授权
26	一种石英快排槽	2018/09	实用新型	CN208690221U	授权
27	一种双开可抽风型槽	2015/08	实用新型	CN205603713U	授权
28	一种平移式花篮夹持机构机械手	2015/08	实用新型	CN205438556U	授权
29	一种保持位置式转臂机械手	2015/08	实用新型	CN205325675U	授权
30	一种通用规格清洗设备的通用机械手	2015/08	实用新型	CN205272015U	授权
31	全自动清洗机台中的多工位上下料位移栽机构	2015/08	实用新型	CN205274658U	授权
32	一种 PTFE 气动柱塞阀	2015/08	实用新型	CN205207862U	授权
33	一种通用型挂架机构	2015/08	实用新型	CN205050813U	授权
34	集成式片篮退出与传输系统	2023/12	发明公布	CN118039538A	实质审查
35	一种通用型三通阀	2023/12	发明公布	CN117989351A	实质审查
36	一种可自动拆换的硅晶片清洗装置及清洗方法	2021/12	发明公布	CN114334735A	实质审查

2、软件著作权

序号	内容或名称	取得日期	类型	申请/注册号	备注
1	硅密自动清洗机台干燥机控制软件	2018/07	软件著作权	2019SR0533647	

2	硅密化学品计量装置软件	2018-11	软件著作权	2019SR0533783	
3	硅密机械手 MODBUS 通讯软件	2018-05	软件著作权	2018SR984207	
4	硅密全自动电脑控制清洗机软件	2018-04	软件著作权	2018SR961032	

3、商标

序号	内容或名称	取得日期	类型	申请/注册号	备注
1	SPMC	2024/09	商标	77124978	7 类 机械设备
2	SPMC	2024/01	商标	72368003	7 类 机械设备

4、域名

序号	域名	网站备案/许可证号	创建日期
1	www.think-intl.com	苏 ICP 备 10000813 号-1	2023/04

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，除上述账外无形资产外，企业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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

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 2024 年 12 月 31 日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，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，经与各方协商，确定评估基准日为 2024 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

《元成环境股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议》。

（二）法律法规依据

- 1、《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）；
- 2、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月

28 日国务院第 197 次常务会议通过）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议表决于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

8、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，2020 年 1 月 1 日起施行）；

9、《财政部、国家知识产权局关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》（财企[2006]109 号）；

10、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日中华人民共和国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）；

11、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布）；

12、《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）；

13、《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修正）；

14、《中华人民共和国著作权法》（中华人民共和国第十三届全

国人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2020 年 11 月 11 日通过）；

15、《中华人民共和国商标法》（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）；

16、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等；

17、当地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

（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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

8、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 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—评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 12、《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 14、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 17、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- 18、《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
- 19、《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
- 20、其他与评估工作相关的准则等。

（四）资产权属依据

- 1、房产证、土地证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、商标注册证、专利证书、软件著作权证书、域名注册证书；
- 4、重要资产购置合同或发票；
- 5、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2024 年 12 月 20 日公布的贷款市场报价利率；
- 2、中国人民银行授权中国外汇交易中心于 2024 年 12 月 31 日公布的人民币汇率；
- 3、2024 年 12 月 31 日中央国债登记结算公司（CCDC）提供授

权公布的中国国债收益率；

4、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504号）；

5、《江苏省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价〔2016〕154号）；

6、《江苏省建筑工程费用定额》（2014版）；

7、《常州市工程造价信息》（2024年12月）；

8、常州市房地产、土地使用权市场价格；

9、《2025年机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；

10、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

11、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令〔2000〕第294号）；

12、委托人和其他相关当事人依法提供的未来年度预测资料，主要为未来5年盈利预测表；

13、重要业务合同、其他参考资料。

（六）其它参考资料

1、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2025）第318254号审计报告；

2、同花顺 iFinD 金融资讯终端；

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、《企业会计准则—基本准则》(财政部令 33 号,财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布,2014 年 7 月修订版)及《企业会计准则第 1 号—存货》等 41 项具体准则；

5、《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)；

6、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

7、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

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

9、《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)；

10、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。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值

和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

资产基础法，是指以被评估单位的资产负债表作为导向，将被评估单位各单项资产分别按适用的评估方法在合理评估的基础上确定评估对象价值的一种评估方法。本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

本次评估以评估对象持续经营假设前提，能够收集到被评估单位企业性质、资产规模、经营情况的必要资料，企业管理层对于企业未来经营进行了分析和预测。根据企业经营情况，所属行业特点、市场规模分析能够合理预计企业未来的盈利水平，且企业未来收益及经营风险可以合理量化，所获取的评估资料较为充分，因此可以选择收益法进行评估。

由于目前市场法在企业价值评估中的使用是以可比上市公司或可比交易案例与被评估企业的相关财务经营指标为基础的，如果仅以财务经营指标为基础，没有更多考虑企业在核心竞争力、营销策略等方面的个体差异，评估结果将会与被评估企业实际价值存在较大偏差。故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（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：为现金和银行存款。

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，同时取得了银行存款账户的银行对账单，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，同时取得了银行存款账户的银行对账单，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。

（2）交易性金融资产

交易性金融资产为理财产品。评估人员清查了原始凭证及记账凭

证，核对了被评估单位于评估基准日汇款单，确认理财名称、金额和账面相符。评估人员以经过核实的理财账户余额确定评估值。

（3）应收票据

对于应收票据，清查时，评估人员核对明细账与总账、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，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息。应收票据采用账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 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 20%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收票据余额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）应收类账款

评估人员在对应收类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，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 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 20%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额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）应收账款融资

对于应收账款融资，清查时，评估人员核对明细账与总账、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，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值确定评估值。

（6）合同资产

对合同资产的评估，评估人员在了解合同资产的存在性、完整性，并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，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、经营管理现状等相关事项，判断合同资产的可收回性。

分析合同资产可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计合同资产的评估风险损失。即：

对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 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 30%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；发生时间在 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

以核实后的合同资产账面金额减去评估风险损失后的金额确定合同资产评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

（7）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，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，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等情况，以核

实后的账面值作为评估值。

（8）存货

存货为原材料、库存商品和半成品，已计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下：

1）原材料

原材料主要为生产所需的各种原料及辅料等。清查时，核对报表余额、明细账及评估明细表，现场抽查盘点相关实物资产，了解原材料的现状并核实申报数量与实际数量。部分原材料库存时间较长，状况一般。在核实账、表相符，数量金额无异常后，本次评估结合原材料的实际情况对原材料按账面确定评估值。

2）库存商品

库存商品为企业已完工的产品，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于库存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×不含税售价×（1-税金及附加率-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. 税金及附加率主要包括以流转税为税基计算交纳的城市维护建设税与教育费附加等；

c. 销售费用率是按各项销售费用与营业收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=剔除非经营损益的营业利润÷营业收入；

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于库存商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%。

3) 半成品

半成品为企业生产过程中形成的自制半成品，考虑生产过程中形成的自制半成品不能单独销售，而是主要用于形成产成品对外正常销售，对正在生产加工中的未完工产品，评估人员核实在产品的生产成本核算资料，这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现实成本，故在产品按核实后的账面值确认评估值。

2、非流动资产

(1) 固定资产

1) 房屋建筑物类资产

房屋建筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等。本次评估对象为厂房等，区域范围内缺乏单独的市场案例，不适宜采用市场法进行评估。同时房屋建筑物为按照被评估单位特定生产需求建造，处于自用状态，难以确定评估对象应当具有的经济收益或者潜在经济收益，关键测算参数较难确定，故本次评估不适宜采用收益法进行评估。

根据本次的评估目的及资产自身特点，采用成本法进行评估。

成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，并

按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。其计算公式如下：

房屋建（构）筑物评估净值=重置全价×综合成新率

房屋建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

A、重置全价

重置全价由建安造价（不含税）、前期及其他费用（不含税）、资金成本三部分组成。

a.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，评估人员取得了当地类似工程的造价指标，采用类比法进行调整测算建筑安装工程造价，并根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），套用《江苏省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价〔2016〕154号）、《江苏省建筑工程费用定额》（2014版）、《常州市工程造价信息》（2024年12月）计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

b.前期及其他费用的确定

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它费用两个部分。

c.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采

用的利率按基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价 (含税)} + \text{前期及其它费用 (含税)}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

C、房屋建（构）筑物评估值的确定

$$\text{房屋建（构）筑物评估净值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

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，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，采用成本法进行评估。

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

① 重置全价的确定

A. 机器设备重置全价

重置全价（不含税）= 设备购置价 + 运杂费 + 安装费 - 设备购置可抵扣增值税

a. 购置价

设备购置价格的选取主要通过查阅《2025 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）和网上询价、向生产厂家或贸易公司咨询最新市场成交价格等综合判定。

b. 运杂费

以含税购置价为基础，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。

运杂费计算公式如下：

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

c. 安装费

安装费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，同时考虑设备的辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度和企业以往有关设备安装费用支出情况分析确定。购置价格中包含安装费用或无需安装的不再计取安装费。

安装费计算公式如下：

安装费=设备购置价×安装费率

d. 设备购置可抵扣增值税

根据财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，对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。抵扣额为购置价、运杂费、安装费等涉及的增值税。

B. 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《爱采购网》等近期市场价格资料，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）

C. 车辆重置全价

运输车辆重置全价由扣除增值税后的购置价、车辆购置税及新车上牌牌照手续费等三部分组成，依据《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），增值税进项税可从销项税额中抵扣。因此，对于车辆在计算其重置全价时扣减购置车辆进项税额。重置全价计算公式：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户牌照手续费

现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计取；

新车上户牌照手续费等分别按车辆所处区域当地交通管理部门规定计取。

②成新率的确定

A.机器设备成新率

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 N，即：

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

B.电子设备成新率

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

C.车辆成新率

对于运输车辆，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

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

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

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

a 为车辆特殊情况调整系数，根据对待估车辆现场勘察的情况确定。若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率存在差异，则对理论成新率进行适当的调整，若两者结果相当，则不再调整。

③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

另，纳入评估范围内的部分设备生产年代久远，市场上已无同类型号销售，故参照近期二手市场行情确定评估值。采用市场法评估的设备不需考虑成新率，故：

设备评估值 = 设备二手市场价

（2）无形资产

1) 无形资产-土地使用权

根据评估人员现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

由于评估对象所在区域有近年来的土地成交比较活跃，土地拍卖成交价格比较透明，因此可以采用市场比较进行评估。

评估对象为工业用地，待估宗地所在区域近年来有较多类似征地案例，且取得和开发土地所耗费的各项成本费用有较准确的依据，因此适宜选用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次评估采用成本逼近法、市场比较法进行评估。最终以两种方法的结果综合确定土地价格。

①市场比较法评估

市场比较法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

市场比较法评估的基本公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

②成本逼近法评估

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价

格的评估方法。其基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。其计算公式如下：

$$V = Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3 = VE + R3$$

式中：

V—土地价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

VE—土地成本价格

本次评估采用的公式为：

$$V = (VE + R3) \times k1 \times (1 + k2)$$

k1—年期修正系数

k2—个别因素修正系数

③评估结果的确定

土地评估值=土地面积×土地单价+契税

2) 无形资产—其他

① 专利及软件著作权

被评估软件著作权和专利成本不能可靠的统计，选取成本法不能完全体现其价值；被评估软件著作权和专利为自主研发的产品，市场上同类产品较少，采用市场法不合适；再者，被评估软件著作权和专利拥有其唯一性，且已经为企业带来贡献，对企业间接的产生收入，收益法更能体现其对企业产生的价值。故采用收益法进行评估。

评估模型：本次收益法评估模型选用销售收入提成折现模型。

收益法的技术思路是对企业未来销售的收入进行预测，并按一定的提成率，即该无形资产在未来年期收入提成率，确定该无形资产给企业带来的收益，然后用适当的折现率折现、加和即为评估估算值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

其中：

P：无形资产的评估价值

R_t：第 T 年销售收入

t：计算的年次

k：无形资产在收益中的提成比率

i：折现率

n：无形资产收益期

② 商标权

依据商标权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：注册成本

C₃：代理注册费

③域名

经核实域名注册过程中的合理支出，按其合理支出确定评估值。其基本公式如下：

$$P=C_1+C_2$$

式中：

P：评估值

C₁：注册域名所花费的注册费用

C₂：基准日到终止日所续费的成本

④外购软件

对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。通过向供应商及代理商询价或网络查询其现行不含税确定评估值。

（3）长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为房屋改造费。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确。本次评估中，长期待摊费用估值在房屋建筑物中体现，长期待摊费用科目估值为零。

（4）递延所得税资产

本次委估的递延所得税资产为应收类款项坏账准备等引起的可抵扣暂时性差异。对递延所得税资产的评估，评估人员核对了有关原始凭证和相关账簿，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。委估的递延所得税资产为应收类款项坏账准备等引起的可抵扣暂时性差异，本次评估按照核实后的账面值确认评估值。

（5）其他非流动资产

其他非流动资产为房屋改造费。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，其他非流动资产原始发生额真实、准确。本次评估中，其他非流动资产估值在房屋建筑物中体现，其他非流动资产科目估值为零。

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》，确定按照单体口径的收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算硅密（常州）电子设备有限公司的股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。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最大难度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，其评估结果具有较好的客观性。

2、评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

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

并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在溢余货币资金，应收、应付股利等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产以及未计及收益的在建工程等非流动资产（负债），定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出被评估单位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：

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

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值；

B：被评估单位的企业价值；

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

P：被评估单位的经营性资产价值；

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

式中：

R_i ：被评估单位未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

R_n : 被评估单位永续期的预期收益（自由现金流量）；

r : 折现率；

n : 被评估单位的未来经营期；

ΣC_i : 被评估单位基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\Sigma C_i = C_1 + C_2 + C_3 \quad (4)$$

式中：

C_1 : 基准日未计及收益的长期投资价值；

C_2 : 基准日的现金类资产（负债）价值；

C_3 : 其他非经营性或溢余性资产的价值；

D : 被评估单位长期付息债务价值；

I : 被评估单位的长期股权价值。

（2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估单位投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} \quad (6)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，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:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

W_d : 被评估单位的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e : 被评估单位的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

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 ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

β_i : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\% \beta_x \quad (13)$$

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;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

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, 订立业务委托合同, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产核查、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

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

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 and 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。同时对房屋建筑物进行了全面核实，调查房产状态及周边情况。

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，对被评估企业历史经营状况、经营收入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、企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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。

（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、评估对象在未来经营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、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的管理模式持续经营；
- 5、本次盈利预测建立在委托人及评估对象管理层对未来的开发、销售、经营规划及落实情况基础上，如企业的实际开发、销售、经营规划及落实情况发生偏差，假设委托人及评估对象管理层能采取相应补救措施弥补偏差；
- 6、评估对象在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等按照其于评估基准日已确定的未来战略定位及战略规

划持续。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境、市场周期性波动等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益；

7、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益；

8、没有考虑评估对象将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

9、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

10、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；

11、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；

12、根据《财政部税务总局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 2023 年第 7 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，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除，本次评估假设该政策可以持续；

13、根据《财政部税务总局关于先进制造业企业增值税加计抵减

政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 43 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳增值税税额，本次评估假设该政策可以持续；

14、评估对象于 2022 年 12 月 12 日取得编号为 GR202232016585 的高新技术企业证书，2024 年按现有条件享受 15%高新技术企业所得税优惠。本次评估假设在未来预测期高新技术企业税收政策不变，且评估对象符合现有的高新技术企业的税收优惠政策条件，2025 年及以后年度企业所得税率采用 15%进行预测；

15、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法，对硅密（常州）电子设备有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在 2024 年 12 月 31 日的评估结论：

总资产账面值 5,473.86 万元，评估值 7,981.14 万元，评估增值 2,507.28 万元，增值率 45.80%。

负债账面值 1,108.12 万元，评估值 1,108.12 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 4,365.74 万元，评估值 6,873.02 万元，评估增值 2,507.28 万元，增值率 57.43%。详见下表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	5,051.21	5,148.55	97.34	1.93
2	非流动资产	422.65	2,832.59	2,409.94	570.20
3	其中：固定资产	125.77	562.13	436.36	346.95
4	无形资产	90.76	2,190.73	2,099.97	2,313.76
5	长期待摊费用	82.96	-	-82.96	-100.00
6	递延所得税资产	79.73	79.73	-	-
7	其他非流动资产	43.44	-	-43.44	-100.00
8	资产总计	5,473.86	7,981.14	2,507.28	45.80
9	流动负债	1,079.02	1,079.02	-	-
10	非流动负债	29.10	29.10	-	-
11	负债总计	1,108.12	1,108.12	-	-
12	净资产（所有者权益）	4,365.74	6,873.02	2,507.28	57.43

被评估单位在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的股东全部权益评估值 6,873.02 万元，评估增值 2,507.28 万元，增值率 57.43%。增减值主要原因如下：

- 1、固定资产增值原因系企业自建的房屋建筑物类资产的经济寿命年限大于会计折旧年限，导致评估净值增值。
- 2、无形资产—土地增值原因系随着城市经济的快速发展，对土地的需求不断增加，导致征地成本及土地开发成本增加，从而使地价

上涨。

3、无形资产—其他增值原因主要为账外无形资产对企业未来收益产生影响，具有使用价值。

4、长期待摊费用及其他非流动资产减值原因为房屋改造费用均包含在房屋建筑物的评估中，长期待摊费用及其他非流动资产评估为零所致。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、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。采用收益法计算得出硅密（常州）电子设备有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日所有者权益账面值为 4,364.57 万元，评估值为 18,300.00 万元，评估增值 13,934.26 万元，增值率 319.17%。

本次评估结论建立在评估对象管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且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。特别提请报告使用人对此予以关注。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 6,873.02 万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值 18,300.00 万元，低 11,452.69 万元，差异率为 62.58%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）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；

（2）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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生较大差异。

2、评估结果的选取

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；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、政府控制等多种条件的影响。

硅密（常州）电子设备有限公司所属电子设备制造业，其未来的发展受国民经济的发展和人们的出行需求影响较大，特别是近年来电子设备制造业的快速发展，预计其收益将会有较好保证。硅密（常州）电子设备有限公司专注于半导体湿法槽式清洗设备的研发、设计、生产和销售，拥有丰富的半导体行业经验，提供半导体湿法设备的设计、制造、维护和技术支持服务，公司未来盈利具有较强的可靠性。

由于资产基础法无法反映企业拥有的客户资源、技术实力和营运经验方面的无形价值，收益法着眼于被评估单位未来整体的盈利能力，通过对预期现金流量的折现来反映企业的现实价值。收益法不仅能够体现企业各项资产和负债组合成为一个有机的并持续经营的综合体所能发挥的总体收益能力，还体现了未在财务报表上出现的如技

术、效率、销售等对公司资产盈利能力的贡献。

综上，相对资产基础法，收益法能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。因此，本次选用收益法结论作为本次硅密（常州）电子设备有限公司股东全部权益价值参考依据。由此得到硅密（常州）电子设备有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 18,300.00 万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

截至评估基准日，未发现被评估单位存在权属资料不全或产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，未发现被评估单位存在法律、经济等未决事项。

（三）融资租赁、抵押担保事项

截至评估基准日，被评估单位存在以下抵押担保事项：

借款方	借款银行	基准日借款金额 (万元)	担保情况	抵押物	抵押期间	最高额抵押金额 (万元)
硅密（常州）电子设备有限公司	中国银行股份有限公司常州新北支行	260.00	抵押	常房权证新字第 00021085 号房产及常国用(2004)第 0016909 号土地使用权	2020.8.13-2025.8.12	902.00

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

（四）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。截至出报告日，评估人员未发现被评估单位存在重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、截至出具报告日，被评估单位存在以下股权冻结及出质事项：

序号	执行通知书文号	被执行人	冻结股权标的企业	股权数额	执行法院	冻结起止日期
1	(2025)浙01民初139号	元成环境股份有限公司	硅密（常州）电子设备有限公司	35.7万美元	浙江省杭州市中级人民法院	2025-03-10至2028-3-9
2	(2024)浙0102民初26459号	元成环境股份有限公司	硅密（常州）电子设备有限公司	35.7万美元	浙江省杭州市上城区人民法院	2025-01-20至2028-1-19

序号	登记编号	出质人	出质股权标的企业	质权人	出质股权数额	登记日期
1	320407000762	元成环境股份有限公司	硅密（常州）电子设备有限公司	温州银行股份有限公司杭州分行	35.7万元	2023/3/20

本次评估未考虑上述股权冻结及出质事项对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

2、元成环境股份有限公司收购硅密（常州）电子设备有限公司时签订了双方交易协议，本次评估时未考虑原协议约定条款对股权转让价值影响，提请报告使用人注意。

3、本次评估基于当前供需格局、产能投放计划及历史周期幅度，基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，假设波动期结束后进入长期稳定期，未考虑周期性行业目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机等影响导致周期恢复与企业经营规划不一致的

影响，提请报告使用人注意。

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

5、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。

6、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。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。

7、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。

8、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。

9、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

10、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的变化，有经验的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、资产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2024年12月31日起，至2025年12月30日内使用有效。超过一年，需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

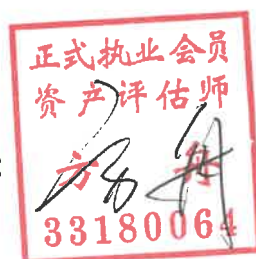
资产评估报告日为二〇二五年四月二十九日。

（此页无正文）

中联资产评估集团（浙江）有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二五年四月二十九日