

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

创维集团有限公司

拟进行股权交易所涉及的

深圳安时达技术服务有限公司

股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2025]第 S368 号

(共 2 册, 第 1 册)

评估基准日: 2024 年 12 月 31 日

资产评估报告日: 2025 年 8 月 19 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel) :+86755-8240 6288

传真 (Fax) :+86755-8242 0222

直线 (Dir) :+86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) :518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



目 录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	1
二、评估目的	2
三、评估对象和评估范围	2
四、价值类型	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告附件	25
资产评估报告附录:评估方法的应用说明	34

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、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；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

创维集团有限公司
拟进行股权交易所涉及的
深圳安时达技术服务有限公司
股东全部权益
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2025]第 S368 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 创维集团有限公司（以下简称「创维集团」）的委托，就其拟进行股权交易所涉及的 深圳安时达技术服务有限公司（以下简称「安时达」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「创维集团」拟进行股权交易，为此，「创维集团」委托本公司对「安时达」股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为「安时达」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「安时达」申报的于评估基准日其名下全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法、收益法

六、评估结论：

1. 采用资产基础法评估的「安时达」股东全部权益于评估基准日的评估值为：**6,838.54 万元人民币。**

2. 采用收益法评估的「安时达」股东全部权益于评估基准日的评估值为：**10,420.00 万元人民币。**

经综合分析，本次评估以收益法的评估结果作为本资产评估报告之评估结论，即：「安时达」股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值为：**10,420.00 万元人民币（大写：人民币壹亿零肆佰贰拾万元整）。**

本资产评估报告所载之评估结论，未考虑股权流动性可能对股东全部权益价值的影响。



评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

本资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。



创维集团有限公司
拟进行股权交易所涉及的
深圳安时达技术服务有限公司
股东全部权益
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2025]第 S368 号

创维集团有限公司：

本公司接受 贵公司的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，实施必要的评估程序，对 贵公司拟进行股权交易所涉及的 深圳安时达技术服务有限公司股东全部权益于 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

(一) 委托人概况

本次评估委托人系 创维集团有限公司（以下简称「创维集团」），其简明工商登记信息如下：

公司名称	创维集团有限公司
法定代表人	林劲
注册资本	人民币 183,000 万元
公司注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
办公地址	深圳市南山区粤海街道高新南四道 18 号创维半导体设计大厦东座 22-24 层
统一社会信用代码	9144030071529193X1
成立日期	2000 年 6 月 7 日
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般经营项目是：以自有资金从事投资活动；企业总部管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非融资担保服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；国内贸易代理；家用电器销售；家用电器研发；电子产品销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；五金产品批发；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；金属材料销售；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁；特种设备销售；水泥制品销售；石棉水泥制品销售；停车场服务。（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），许可经营项目是：货物进出口；技术进出口；物业管理；食品销售（仅销售预包装食品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	长期

（二）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除 贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

「创维集团」拟进行股权交易，为此，「创维集团」委托本公司对 深圳安时达技术服务有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

根据评估目的，本次评估对象为 深圳安时达技术服务有限公司股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为 深圳安时达技术服务有限公司申报的于评估基准日其名下全部资产及相关负债。

根据上述评估对象和评估范围，为叙述方便，本资产评估报告亦将 深圳安时达技术服务有限公司（以下简称「安时达」）称为“被评估企业”。

（二）评估对象的基本情况

1. 与评估对象有关的基本情况

（1）工商信息

于评估基准日，「安时达」简明工商登记信息如下：

公司名称	深圳安时达技术服务有限公司
法定代表人	何庚
注册资本	人民币 3,000 万元
公司注册地址	深圳市前海深港合作区南山街道怡海大道 1129 号前海易港中心 W6 号仓库辅助楼 813
统一社会信用代码	91440300359317514E
成立日期	2015 年 11 月 13 日
企业类型	有限责任公司
经营范围	电器产品、安防技术产品、机械产品、数码产品，通讯机计算机产品、制冷设备及配件的维修、销售、安装、保养、清洗、维护及技术支持、技术服务；电器租赁（不含金融租赁及融资租赁业务）；道路货物搬运装卸；计算机网络技术开发；电子元器件、五金交电、电子产品、照相器材、计算机、软件及辅助设备、化妆品及卫生用品、体育用品、百货、服装、日用品、家具、避孕器具（避孕药除外）、工艺礼品、钟表眼镜、玩具、汽车和摩托车配件、机器人、仪器仪表、卫生洁具、橡胶及塑料制品、摩托车、智能卡的批发、零售（不涉及外商投资准入特别管理措施）、润滑油（零售）、佣金代理（拍卖除外）、进出口相关配套业务（涉及国营贸易、配额、许可证及专项管理规定的商品，按国家有关规定办理申请后经营）；代收燃气费、水费、电费；火车票代理；汽车租赁（不包括带操作人员的汽车出租，根据国家规

	定需要审批的，获得审批后方可经营)。充电桩销售；太阳能发电技术服务；太阳能热发电产品销售；太阳能热发电装备销售；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；机动车充电销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）废弃电器、电子产品的回收、处理及销售；普通道路货运；仓储服务；包装食品、保健食品的销售。呼叫中心；第二类增值电信业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。
经营期限	长期

（2）「安时达」于评估基准日的股权结构

根据「安时达」提供的公司章程和工商备案登记信息等资料，「安时达」于评估基准日的全体股东及其股权结构如下表所示。

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴 出资额	认缴 出资比例 (%)	实缴 出资额	实缴 出资比例 (%)
1	创维集团有限公司	2,100	70%	2,100	70%
2	深圳云服咨询企业（有限合伙）	900	30%	900	30%

（3）「安时达」简要历史沿革情况

「安时达」原名为深圳安时达电子商务有限公司（于2020年8月更名为深圳安时达技术服务有限公司），系于2015年11月由深圳创维-RGB电子有限公司出资1,000万元人民币设立。

2018年3月，「安时达」进行工商变更登记，股东深圳创维-RGB电子有限公司将其持有「安时达」100%的股权转让给「创维集团」。

2018年7月，「安时达」进行工商变更登记，股东「创维集团」将其持有「安时达」20%的股权转让给深圳云服投资企业（有限合伙）。本次股权转让完成后，「安时达」股权结构变更为：「创维集团」出资800万元人民币（出资比例80%）、深圳云服投资企业（有限合伙）出资200万元人民币（出资比例20%）。

2020年7月，「安时达」进行工商变更登记，注册资本由1,000万元增加至3,000万元人民币。新增注册资本由股东按出资比例认缴。本次增资完成后，「安时达」股权结构变更为：「创维集团」出资2,400万元人民币（出资比例80%）、深圳云服投资企业（有限合伙）出资600万元人民币（出资比例20%）。

2020年11月，「安时达」进行工商变更登记，股东「创维集团」将其持有「安时达」10%的股权转让给深圳云服投资企业（有限合伙）。本次股权转让完成后，「安时达」股权结构变更为：「创维集团」出资2,100万元人民币（出资比例70%）、深圳云服投资企业（有限合伙）出资900万元人民币（出资比例30%）。

截至评估基准日，「安时达」注册资本为3,000万元人民币。其股权结构较2020年11月未发生变化。

(4) 「安时达」对外投资情况

截至评估基准日,「安时达」下设 7 家全资子公司、1 家控股子公司。7 家全资子公司包括 深圳安时达电商有限公司、遂宁安时达智能科技有限公司、广州安时达电子科技有限公司、深圳神彩物流有限公司(以下简称「神彩物流」)、灵犀技术(南京)有限公司、灵犀技术(深圳)有限公司和 安时达(香港)技术服务有限公司;控股子公司为 灵犀技术(中山)有限公司,「安时达」持有其 51%的股权。

(5) 「安时达」历史财务数据

鉴于本公司接受「创维集团」委托,以本资产评估报告载明的同一评估基准日,对「安时达」持有「神彩物流」100%的股东全部权益单独进行了评估并出具相关评估报告,为方便委托人使用本资产评估报告,除特别说明外,本资产评估报告所列「安时达」历史年度合并财务报表,均为不含「神彩物流」的模拟合并数据。该等模拟合并数据系「安时达」管理层基于母公司及各子公司业经 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计的会计报表数据基础上编制的。

「安时达」历史年度及评估基准日简要模拟合并资产负债表如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2024/12/31	2023/12/31	2022/12/31
流动资产:	29,799.14	29,229.86	29,832.68
非流动资产:	8,365.93	8,620.43	9,110.64
长期股权投资	5,299.57	5,299.57	5,299.57
投资性房地产	570.67	344.30	-
固定资产	326.58	315.22	477.81
无形资产	448.04	545.61	804.70
使用权资产	15.25	25.42	72.79
长期待摊费用	218.19	207.33	236.82
递延所得税资产	200.58	176.70	43.19
其他非流动资产	1,287.05	1,706.29	2,175.77
资产总计	38,165.07	37,850.29	38,943.32
流动负债	23,842.61	23,569.97	24,513.66
非流动负债	7,257.84	7,361.39	7,588.88
负债合计	31,100.45	30,931.36	32,102.54
实收资本	3,000.00	3,000.00	3,000.00
资本公积	618.44	618.44	544.13
所有者权益合计	7,064.61	6,918.93	6,840.78
少数股东权益	-122.49	-93.94	324.62
归属于母公司所有者权益合计	7,187.11	7,012.88	6,516.17

注:上表数据中,长期股权投资即指「安时达」持有「神彩物流」100%的股权投资。

「安时达」历史年度及评估基准日母公司资产负债表如下表所示:

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024/12/31	2023/12/31	2022/12/31
流动资产：	20,986.91	20,703.65	24,158.98
非流动资产：	12,951.19	13,214.56	12,472.32
长期股权投资	10,115.43	10,083.11	8,750.47
投资性房地产	570.67	344.30	-
固定资产	267.75	240.96	392.60
无形资产	448.04	545.61	804.70
使用权资产	15.25	25.42	72.79
长期待摊费用	69.29	99.68	236.82
递延所得税资产	187.69	169.19	39.18
其他非流动资产	1,277.07	1,706.29	2,175.77
资产总计	33,938.10	33,918.21	36,631.30
流动负债	19,868.88	19,843.14	23,009.34
非流动负债	7,257.84	7,361.39	7,588.88
负债合计	27,126.72	27,204.54	30,598.22
实收资本	3,000.00	3,000.00	3,000.00
资本公积	621.98	621.98	547.67
所有者权益合计	6,811.37	6,713.68	6,033.09

「安时达」历史年度及评估基准日模拟合并利润表如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	82,933.35	89,833.67	76,901.80
减：营业成本	69,475.74	75,467.28	60,058.97
税金及附加	511.84	542.31	520.87
销售费用	7,664.93	8,817.67	9,590.50
管理费用	4,439.82	4,582.27	4,687.32
研发费用	-	-	29.72
财务费用	64.58	99.37	114.75
加：其他收益	61.92	189.73	436.97
投资收益	242.24	1,392.51	-14.17
公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-130.53	-21.16	-28.63
资产减值损失	-179.33	-105.42	233.73
资产处置收益	0.78	-1.25	-0.92
营业利润	771.52	1,779.18	2,526.67
加：营业外收入	837.29	101.04	150.08
减：营业外支出	119.94	37.36	18.96
利润总额	1,488.87	1,842.86	2,657.78
减：所得税费用	360.40	164.88	738.87
净利润	1,128.46	1,677.98	1,918.91
减：少数股东损益	-31.71	-217.43	42.55
归属于母公司所有者的净利润	1,160.18	1,895.41	1,876.36

注：上表数据中，2023 年和 2024 年投资收益主要涉及子公司「神彩物流」的分红。

「安时达」历史年度及评估基准日母公司利润表如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	58,848.48	59,916.64	61,799.59
减：营业成本	47,480.93	48,020.41	47,466.81
税金及附加	458.97	488.32	473.50
销售费用	7,080.14	7,494.15	8,473.16
管理费用	4,353.35	4,455.90	4,463.84
研发费用	-	-	-
财务费用	177.58	172.62	188.65
加：其他收益	62.91	135.97	432.69
投资收益	1,293.00	2,578.56	50.93
公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-138.65	-9.37	-7.50
资产减值损失	-118.04	-87.32	235.20
资产处置收益	0.78	-1.25	-0.92
营业利润	397.53	1,901.84	1,444.03
加：营业外收入	778.50	74.82	128.82
减：营业外支出	119.52	34.74	14.98
利润总额	1,056.50	1,941.92	1,557.87
减：所得税费用	-27.20	-156.36	490.20
净利润	1,083.70	2,098.28	1,067.67

（6）「安时达」主营业务介绍

「安时达」依托全国基地、仓储、RDC（Regional Distribution Center，即区域分发中心）、干线、支线等资源，形成了涵盖仓储物流、家电服务、商城运营、信息业务、智能安防、新能源安全维护等业务于一体的一站式服务体系。

「安时达」秉承让高端服务走进千家万户的使命，努力成为具备专业化、智能化、平台化的业界一流的家庭技术服务供应商。

「安时达」营业收入主要来源于商品销售收入、家电产品售后服务收入（安装、调试、维保、客服等）和光伏电站、充电桩运维服务收入。其中：商品销售收入涉及家电维修配件销售和家电整机（包括彩电、冰箱、洗衣机等）销售；家电产品售后服务收入主要涉及彩电、冰箱、洗衣机等家电产品的售后服务业务；光伏电站运维服务收入主要包括户用光伏电站的施工承揽、服务管理费（向代理商提供全流程业务开展、技术指导等服务）业务；充电桩运维服务收入主要指两轮电瓶车的充电桩运营收入。

2. 与评估对象相对应的评估范围内资产/负债的基本情况

(1) 「安时达」申报的资产负债表内资产和负债

「安时达」于评估基准日其资产及负债（合并口径）如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2024/12/31	项目	2024/12/31
货币资金	2,455.25	应付票据	2,803.18
应收票据	7,246.67	应付账款	6,857.97
应收账款	7,339.34	合同负债	5,253.43
预付账款	2,225.85	应付职工薪酬	1,487.56
其他应收款	5,712.84	应交税金	370.61
存货	2,840.06	其他应付款	6,877.77
其他流动资产	1,979.12	一年内到期的非流动负债	11.31
		其他流动负债	180.78
流动资产合计	29,799.14	流动负债合计	23,842.61
长期股权投资	5,299.57	租赁负债	5.79
投资性房地产	570.67	其他非流动负债	7,252.05
固定资产	326.58		
无形资产	448.04	非流动负债合计	7,257.84
使用权资产	15.25	负债合计	31,100.45
长期待摊费用	218.19	实收资本	3,000.00
递延所得税资产	200.58	少数股东损益	-122.49
其他非流动资产	1,287.05		
非流动资产合计	8,365.93	归属于母公司所有者权益	7,187.11
资产总计	38,165.07	负债和所有者权益合计	38,165.07

(2) 申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

「安时达」申报的知识产权类无形资产包括 418 项商标权、9 项著作权和 28 项专利权。其中，9 项著作权的取得成本已计入「安时达」无形资产科目核算；418 项商标权和 28 项专利权未在「安时达」会计报表内反映。

基于「安时达」的业务性质与经营模式，结合企业管理层提供的相关信息，「安时达」名下商标权、专利权对企业经营业绩贡献较小，为简化计算，本次采用资产基础法进行企业价值评估时，对上述商标权和专利权的价值忽略不计。

(3) 纳入评估范围的主要资产现状

纳入评估范围的主要资产包括投资性房地产、房屋建筑物、设备类资产和存货。其中：

1) 房地产的相关情况

「安时达」申报的房地产包括位于广东省广州市增城区石滩镇星禧街 16 号“碧桂园星禧台”房地产项目中的 3 套住宅物业（建筑面积合计 251.23 m²）和 3 个地下停车位，以及位于河南省郑州市中牟县万滩镇镇兴大道北、环湖路南“碧桂园生

“生态城壹号院”房地产项目中的两套住宅物业（建筑面积 267.98 m²）和两个地下停车位。其中，5 套住宅物业（建筑面积合计 519.21 m²）列入投资性房地产科目核算，5 个地下停车位列入固定资产——房屋建筑物科目核算。

截至评估基准日，「安时达」申报评估的房地产中，除地下停车位外和“碧桂园星禧台”6 号楼 605 房以外，其余住宅物业均已办理相关房地产产权登记，证载权利人均为「安时达」。相关权利状况如下表所示：

序号	产权证编号	建筑物名称	结构	购置日期	建筑面积 (m ²)
1	粤(2024)广州市不动产权第 10055386 号	星禧台 6 号楼 502 房	钢混	2023/12	87.47
2	粤(2024)广州市不动产权第 10025952 号	星禧台 6 号楼 605 房	钢混	2023/12	76.29
3	粤(2024)广州市不动产权第 10067495 号	星禧台 6 号楼 802 房	钢混	2023/12	87.47
4	豫(2025)中牟县不动产权第 0001578 号	生态城一号院 3 号楼 2 单元 501 室	钢混	2024/08	136.50
5	豫(2025)中牟县不动产权第 0001579 号	生态城一号院 3 号楼 3 单元 102 室	钢混	2024/08	131.48
	合计				519.21

注：根据「安时达」提供的《广州市不动产登记查册表》记载，上表中“星禧台 6 号楼 605 房”的产权证编号为粤(2024)广州市不动产权第 10025952 号，其证载权利人为广州市仙碧房地产开发有限公司（即该房地产开发商、卖方）。由于该房地产处于抵押状态，故「安时达」未能就该房地产办理产权变更登记。

2) 主要设备的相关情况

设备类资产包括机器设备、运输设备和电子及其他设备。其中：

「安时达」申报的机器设备包括：显示屏维修用压屏机、返修（工作）台、BGA 焊台（一种专门用于 BGA 芯片焊接和返修的设备）、打包机、热收缩膜机、柴油发电机、工作台（老化线）、空压机、套丝机和弯管机等。

通用运输设备包括：别克 GL8 商务车、纯电动多用途乘用车、纯电动轻型厢式货车各 1 辆；林德蓄电池平衡重式叉车、小型电动叉车、堆高车等。

申报的电子及其他设备包括：电脑、打印机、服务器、空调、核心交换机、防火墙、监控系统、电视、办公家具和货架等。

「安时达」已提供与被评估资产相关的设备购置合同、《机动车行驶证》、付款凭证或购置发票等产权证明文件的复印件。

现场勘察时，除部分电子办公设备已超过同类设备的经济使用年限处于报废状态外，其余抽查范围内的设备资产其使用状况未见异常。

四、价值类型

（一）本次评估的价值类型及其定义

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。

（二）价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的股权交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为「安时达」在持续经营前提下的市场价值。

本公司提请评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

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）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，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）。

3. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）。

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过；2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）。

5. 《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 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布；

根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)。

6.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号, 财政部、国家税务总局, 2016 年 3 月 23 日)。

7.其他相关法律、法规和规范性文件。

(二) 评估准则依据

1.《资产评估准则——基本准则》(财资〔2017〕43 号)。

2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号)。

3.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)。

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)。

5.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 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——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 号)。

8.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)。

9.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36 号)。

10.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号)。

11.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)。

12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)。

13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)。

14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

15.《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53 号)。

16.《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)。

(三) 资产权属依据

1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议。

2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。

3.被评估企业提供的不动产权证、机动车行驶证、重要设备购置合同和/或购置发票等产权证明文件的复印件或扫描件。

4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其他资料。

（四）取价依据

- 1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料。
- 3.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
- 4.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 5.《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。
- 6.同花顺 iFinD 资讯金融终端。
- 7.有关价格目录或报价资料。
- 8.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 9.与本次评估有关的其他参考资料。

（五）其他参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报明细表。
- 2.其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

（二）评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有市场法、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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「安时达」的经营情况等分析,「安时达」目前运行正常,其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定,相关收益的历史数据能够获取,在一定的假设条件下,「安时达」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计,适宜采用收益法进行评估。

「安时达」有完整的会计记录信息,纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰,相关资料较为齐备,能够合理评估各项资产、负债的价值,适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析,本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(三) 资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围,本次企业价值评估的基本模型为:

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下:

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金

对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实,人民币资金以核实后的账面价值确定评估值;外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估值。

(2) 应收类款项

包括应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款。

应收票据以核实后的账面价值确定评估值。

对应收账款、其他应收款,本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上,具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素,以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估值;对预付款项具体分析形成的原因,根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或按照核实后的账面价值确定评估值。

(3) 存货

主要为库存商品。

对于存货,本公司根据企业提供的相关资料,核实了相关会计凭证等。根据库存商品的用途、经营情况,以核实后的账面值确认评估值;或以预期实现的市场售价扣除相关税费、销售费用、适当利润后的净额确定评估值。

(4) 其他流动资产

其他流动资产包括预缴的税金及增值税进项税、债权投资（关联公司借款）、合同取得成本，以核实后的账面值确认估值。

2. 非流动资产

非流动资产评估范围包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

(1) 长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行企业价值评估，以被投资单位评估后的股东全部权益乘以投资方持股比例，计算长期股权投资的评估值。

(2) 投资性房地产

对投资性房地产，按照该等房地产预期实现的不含税市场价值，扣减价值实现途径中可能涉及的税金及附加、销售费用及其他相关费用计算评估值。

(3) 固定资产——房屋建筑物

对房屋建筑物“碧桂园星禧台”房地产项目中所涉及的三个地下停车位，根据「安时达」提供的由国际税务总局广州市增城区税务局第一税务所于2024年10月24日出具的《增量房交易税收申报》所记载合同金额（不含税）确认评估值；对“碧桂园生态城壹号院”房地产项目中所涉及的两个地下停车位，采用收益法进行评估。

(4) 固定资产——各类设备

设备类资产主要采用成本法评估，其评估值计算公式为：

某项设备的评估值=其重置价值×成新率

(5) 无形资产

评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解无形资产的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及评估基准日后尚存受益日期，以核实后的账面摊余价值确定评估值。

(6) 使用权资产

评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解使用权资产的内容、发生日期等，经核实后的账面摊余价值确定评估值。

(7) 长期待摊费用

评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及评估基准日后尚存受益日期，以核实后的账面摊余价值确定评估值。

（8） 递延所得税资产

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，根据相应资产或负债的评估情况，递延所得税资产评估值为零或按核实后的账面价值确定评估值。

（9） 其他非流动资产

评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解其他非流动资产的内容，以核实后的账面值确认评估值。

3. 各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

资产基础法评估的详细情况见本资产评估报告附录。

（四） 收益法应用概要

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其概要如下：

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值的模型为：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

经营性资产价值采用自由现金流量折现模型进行评估：经营性资产价值=自评估基准日起企业各期自由现金流量折现值之和

第*i*期自由现金流量根据以下模型计算：

自由现金流量=税后净利润+税后利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

折现率*r*利用加权平均资本成本模型（WACC）计算：

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T)$$

而权益资本成本*r_e*采用资本资产定价模型（CAPM）计算：

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c$$

以上各式中：

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d ：根据付息债务的实际情况计算其偿还周期，而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率 r_f ：采用历史年度长期国债到期收益率对无风险报酬率 进行估计。

市场风险溢价 MRP ：根据历史年度沪深 300 指数的收益率及长期国债到期收益率测算中国市场风险溢价水平，作为本次评估的市场风险溢价。

$$\text{权益的系统风险系数 } \beta_e: \beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right]$$

上式中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c ：主要考虑被评估企业相对于可比公司所面临的特别风险。

溢余资产价值 V_{CO} ：溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 V_{NOA} ：非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债通常采用成本法或其他适宜方法评估。

付息债务价值 V_{BD} ：采用成本法评估。

根据以上思路，采用收益评估的详细情况见本资产评估报告附录。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估

企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报的相关资产和负债；抽查验证申报的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（2）市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（3）市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；（4）市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；（5）市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；（6）市场中所有交易行为都是在充分充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的情况下进行的。

3. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

（二）评估条件假设

1. 评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响；对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

2. 对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围

所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的,且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明,但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑,或市场交易行情,或市场运行状况,或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等,我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定,即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5. 其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下:
①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的;②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等,因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下,其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查,这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察,以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力,也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量,我们进行了抽查核实,并在此基础上进行评估。对下列资产的数量,我们按以下方法进行计量:①对货币资金,我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据;②对于存货,我们根据相关会计凭证及账务记录信息,推算其于评估基准日的数据;③对投资性房地产,我们以相关法律文书(如产权证、购买合同等)所载数量进行评估;④对机器设备和债权债务,我们根据相关合同、会计记录等资料确定其数量。

(3) 被评估企业未来的经营管理团队尽职,且企业管理层有能力担当其职务,并继续保持现有的经营管理模式经营。同时假设现有的管理、经营范围、业务方向、技术团队的相对稳定,或变化后的管理、经营范围、业务方向、技术团队对被评估企业无重大影响;评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大;评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平;企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势;假设被评估企业经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

十、评估结论

(一) 评估结果

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「安时达」股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估结果如下:

总资产账面价值 33,938.10 万元,评估值 33,965.27 万元,评估增值 27.17 万元,增值率 0.08%;总负债账面价值 27,126.72 万元,评估值 27,126.72 万元,评估增值 0 万元,增值率 0%;净资产账面价值 6,811.37 万元,评估值 6,838.54 万元,评估增值 27.17 万元,增值率 0.40%。相关评估结果如下表所示。

金额单位:人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	20,986.91	20,986.91	-	-
非流动资产	2	12,951.19	12,978.36	27.17	0.21
其中:长期股权投资	3	10,115.43	10,045.04	-70.39	-0.70
投资性房地产	4	570.67	444.64	-126.03	-22.08
固定资产	5	267.75	491.35	223.60	83.51
无形资产	6	448.04	448.04	-	-
使用权资产	7	15.25	15.25	-	-
长期待摊费用	8	69.29	69.29	-	-
递延所得税资产	9	187.69	187.69	-	-
其他非流动资产	10	1,277.07	1,277.07	-	-
资产总计	11	33,938.10	33,965.27	27.17	0.08
流动负债	12	19,868.88	19,868.88	-	-
非流动负债	13	7,257.84	7,257.84	-	-
负债总计	14	27,126.72	27,126.72	-	-
净 资 产	15	6,811.37	6,838.54	27.17	0.40

注:上表数据中,可能存在尾数差异,系四舍五入导致。

即:采用资产基础法评估的「安时达」股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估值为:6,838.54 万元人民币。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	增（减）值	增（减）率	增（减）值原因
长期股权投资	-70.39	-0.70%	部分子公司经营亏损
投资性房地产	-126.03	-22.08%	住宅物业其市场价格与购置时期相比下降
房屋建筑物	23.22	170.54%	部分车位系以优惠价购置
设备类资产	200.38	78.85%	评估时考虑的设备资产经济使用年限长于其会计折旧年限
合计	27.17		

2. 收益法评估结果

采用收益法评估的「安时达」股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估值为 10,420.00 万元，相对其于评估基准日合并报表归属于母公司所有者权益账面值 7,187.11 万元，评估增值 3,232.89 万元，增值率 44.98%。

3. 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即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权益价值的方法。该方法是以资产或生产要素的重置为价值标准，且仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。企业拥有的资质、服务平台、营销能力、管理团队等人力资源及商誉等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。「安时达」主要从事家电维修服务，收益法评估结果不仅与企业账面反映的资产存在关联，亦能反映企业所具备的资源优势、品牌客户优势、营销网络、行业运营经验及人力资源等会计报表以外其他不可确指无形资产的价值贡献。

鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的评估结果作为最终评估结论。即「安时达」股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值为：10,420.00 万元人民币（大写：人民币壹亿零肆佰贰拾万元整）。

（二）评估结论

综上所述，我们认为，除资产评估报告所载明的特别事项说明外，在「安时达」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「安时达」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：10,420.00 万元人民币（大写：人民币壹亿零肆佰贰拾万元整）。

本资产评估报告所载之评估结论，未考虑股权流动性可能对股东全部权益价值的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本公司注意到，「安时达」于投资性房地产科目中申报的位于广东省广州市增城区石滩镇星禧街 16 号“碧桂园星禧台”房地产项目中的 6 号楼 605 房，其产权证编号为粤（2024）广州市不动产权第 10025952 号，证载权利人为广州市仙碧房地产开发有限公司（即该房地产项目开发商、卖方）。由于该房地产处于抵押状态，故「安时达」未能就该房地产办理产权变更登记。

除上述另有说明外，本次评估中未发现其他权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）未能获取的其他关键资料情况

本次评估中，未发现未能获取的关键资料情形。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现评估对象涉及未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

除被评估企业历史年度审计报告外，本次评估不存在利用专家工作及报告的情况。

（五）重大期后事项

本次评估中，未发现评估基准日至评估报告日期间可能对评估结论构成重大影响的期后事项。

（六）评估程序受限有关情况以及本我们采取的弥补措施及对评估结论影响情况

本次评估中，未发现可能对评估结论构成重大影响的评估程序受限情形。

（七）其他需要说明的事项

1. 采用收益法评估时，有关被评估企业未来盈利预测的数据主要由「安时达」经营管理层提供；本公司的责任是在上述盈利预测的基础上，结合「安时达」的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对其进行合理性分析、判断。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对「安时达」未来盈利能力的

保证。

2. 尽管本公司对「安时达」所在行业及其经营主体的技术/资源优势、运营模式和盈利模式进行了必要的尽职调查，对「安时达」经营业务的未来发展趋势也进行了分析，但我们仅仅是评估方法的专业人士，不是行业专业技术人员或技术专家。我们无法预见未来可能出现的各种技术或产品创新，无法对上述情形出现时对「安时达」所在行业及其盈利能力造成的冲击进行预测。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师刘俊、石永刚于 2025 年 8 月 19 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。



本资产评估报告所附若干附件和附录，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）



(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

中国·深圳

二〇二五年八月十九日

资产评估师：

资产评估报告附件

- 附件一：被评估企业于评估基准日会计报表（复印件）；
- 附件二：委托人和被评估企业营业执照（复印件）；
- 附件三：评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 附件四：委托人和被评估企业的承诺函（复印件）；
- 附件五：本公司及签字资产评估师的的备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 附件六：资产评估明细表；



附件一：被评估企业于评估基准日会计报表（复印件）



附件二：委托人和被评估企业营业执照（复印件）；



附件三：评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）



附件四：委托人及被评估企业的承诺函（复印件）



附件五：本公司及签字资产评估师的的备案文件或者资格证明文件（复印件）

- 1.深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的营业执照（复印件）



2. 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的登记备案文件（复印件）



3. 签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）



附件六：资产评估明细表
(另行单独装订)

资产评估报告附录:评估方法的应用说明

附录一：资产基础法应用的说明

附录二：收益法应用的说明

附录一：资产基础法应用的说明

一、资产基础法评估模型

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次「安时达」之企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估，然后根据上述模型计算评估对象的价值。

二、各项资产和负债的评估说明

（一）流动资产的评估说明

流动资产包括「安时达」申报的货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

1. 货币资金

包括银行存款和其他货币资金

对于银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对，各科目经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

其他货币资金为「安时达」存放于银联商务支付股份有限公司广东分公司的账户余额，以经核实后的账面值确定评估值。

经上述评估程序后，「安时达」申报的货币资金账面值为 4,762,138.87 元，评估值 4,762,138.87 元，无增减值变动。

2. 应收款项

包括「安时达」申报的应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款。

应收票据账面价值 72,466,730.01 元，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票（由「安时达」关联方承兑）。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账，验证申报表列金额的正确性。在对应收票据核实无误的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

应收账款账面余额 61,855,872.07 元，账面计提坏账准备 817,944.30 元，账面净额 61,037,927.77 元，主要为应收客户的货款、服务费。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额等情况，了解企业计提坏账准备的会计政策。本次评估，参考企业计提坏账准备的会计政策估计相应信用风险损失，按每笔款项可收回金额确定评估值。

预付款项账面价值 7,818,691.62 元，主要为客户预付的货款、服务费。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。

对预付款项，具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面值确定评估值。

其他应收款账面余额 28,116,258.33 元，账面计提坏账准备 173,614.12 元，账面净额 27,942,644.21 元，主要是保证金、押金、往来款等。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对其他应收款核实无误的基础上，根据申报的其他应收款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额等情况，了解企业计提坏账准备的会计政策。本次评估，参考企业计提坏账准备的会计政策估计相应信用风险损失，按每笔款项可收回金额确定评估值。

经上述评估程序后，「安时达」申报的应收款项其评估结果如下：

应收票据账面值 72,466,730.01 元，评估值 72,466,730.01 元，无增减值变动。

应收账款账面值 61,037,927.77 元，评估值 61,037,927.77 元，无增减值变动。

预付款项账面值 7,818,691.62 元，评估值 7,818,691.62 元，无增减值变动。

其他应收款账面值 27,942,644.21 元，评估值 27,942,644.21 元，无增减值变动。

3. 存货

「安时达」申报的存货账面余额 25,210,603.30 元，计提存货跌价准备 2,713,019.45 元，账面净额 22,497,583.85 元。存货为库存商品，主要是维修用的各类配件及包装物，包括 T-CON 板、TVSOC、主板组件、半成品模块、板卡、玻璃泡棉胶、天盖咖啡底卡通箱和遥控器等。

对于存货，本公司根据企业提供的存货清单、存货盘点表，核实会计凭证以及相关合同，了解了存货的保管、内部控制制度。

鉴于该等库存商品的销售毛利较低且销售周期存在一定不确定性，故本次评估参考企业账面计提的存货跌价准备情况，按照扣除相应跌价准备后的库存商品净额确认评估值。

经上述评估程序后，「安时达」申报的存货账面值 22,497,583.85 元，评估值 22,497,583.85 元，无增减值变动。

4. 其他流动资产

其他流动资产账面值 13,343,354.65 元，主要包括合同取得成本（预付延保佣金）、子公司借款和待抵扣增值税进项税，以核实后的账面值确定评估值。

（二）非流动资产评估说明

非流动资产包括「安时达」申报的长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

1. 长期股权投资

（1）长期股权投资概况

截至评估基准日，「安时达」申报的长期股权投资如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面值
1	深圳安时达电商有限公司	100%	5,000,000.00
2	遂宁安时达智能科技有限公司	100%	10,000,000.00
3	广州安时达电子科技有限公司	100%	315,443.81
4	灵犀技术（中山）有限公司	51%	1,020,000.00
5	灵犀技术（南京）有限公司	100%	1,500,000.00
6	灵犀技术（深圳）有限公司	100%	30,000,000.00
7	安時達（香港）技术服务有限公司	100%	323,242.50
8	深圳神彩物流有限公司	100%	52,995,652.16
	合计		101,154,338.47

（2） 评估方法

对长期股权投资——深圳神彩物流有限公司，具体评估方法及过程详见本公司出具的《创维集团有限公司拟进行股权交易所涉及的深圳神彩物流有限公司股东全部权益资产评估报告》（鹏信资评报字[2025]第 S369 号），在此不再赘述。

对于其他子公司，采用资产基础法对该被投资单位进行企业价值评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益乘以投资方「安时达」持股比例计算长期股权投资评估值。

（3） 评估过程

1) 深圳安时达电商有限公司

深圳安时达电商有限公司（以下简称「安时达电商」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	深圳安时达电商有限公司
注册资本	人民币 1,000 万元
注册地址	深圳市前海深港合作区南山街道临海大道 59 号海运中心口岸楼 3 楼 311 号-E336
统一社会信用代码	91440300088281766B
企业类型	有限责任公司
成立日期	2014 年 2 月 19 日
经营范围	计算机网络技术开发；电子商务技术与服务，网络技术与服务，互联网广告服务；电子元器件、五金交电、电子产品、照相器材、计算机、软件及辅助设备、化妆品及卫生用品、体育用品、百货、服装、日用品、家具、避孕器具（避孕药除外）、工艺礼品（不含象牙及其制品）、钟表眼镜、玩具、汽车零配件、摩托车及其零配件、机器人、仪器仪表、卫生洁具、橡胶及塑料制品、智能卡的批发、销售（不涉及外商投资准入特别管理措施）；电视机、冰箱、洗衣机、空调、净水器、智能锁、厨卫电器及其他智能生活电器产品、安防技术产品、机械产品、数码产品、通讯机计算机产品、制冷设备及配件的销售、维修、安装、保养、清洗、维护及技术支持、技术服务；道路货物搬运装卸；润滑油（零售）、国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；佣金代理（拍卖除外）、进出口相关配套业务（涉及国营贸易、配额、许可证及专项管理规定的商品，按国家有

	关规定办理申请后经营); 租赁 (不含金融租赁及融资租赁业务, 根据国家规定需要审批的, 获得审批后方可经营); 代收燃气费、水费、电费; 火车票代理; 劳务服务 (不含人才中介和职业介绍服务); 经营电视机、冰箱、洗衣机、空调、净水器、智能锁、厨卫电器及其他智能生活电器产品、扫地机、无人机、家用电器、日用小家电、数码产品、电风扇、电暖气、家庭视听设备、数码产品、智能穿戴产品、智能健康产品、智能电子产品、移动电源、废弃电器、电子产品的销售。(以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定须经批准的项目) 珠宝首饰零售; 金银制品销售。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 普通道路货运; 仓储服务; 包装食品、保健食品的销售; 预包装食品、农副产品、果蔬生鲜、米面粮油、酒类、医疗用品及器械的批发、销售; 酒类经营; 第二类增值电信业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
营业期限	2014年2月19日至无固定期限

于评估基准日, 「安时达电商」资产负债情况如下表所示:

金额单位: 人民币元

项目	2024-12-31	项目	2024-12-31
货币资金	4,988,876.56	应付票据	3,107,416.61
应收账款	257,543.58	应付账款	6,328,203.22
预付账款	98,735.91	合同负债	2,080,531.56
其他应收款	404,617.33	应付职工薪酬	34,306.80
存货	5,567,069.99	应交税费	872,113.50
其他流动资产	23,186,196.01	其他应付款	12,858,651.76
		其他流动负债	270,469.20
流动资产合计	34,503,039.38	流动负债合计	25,551,692.65
固定资产	2,206.95	非流动负债合计	
递延所得税资产	101,747.91	负债总计	25,551,692.65
非流动资产合计	103,954.86	所有者权益合计	9,055,301.59
资产总计	34,606,994.24	负债和所有者权益合计	34,606,994.24

「安时达电商」各项资产负债的评估方法与「安时达」类似, 此处不再赘述, 具体评估结果详见资产评估明细表。「安时达电商」评估结果如下表所示。

金额单位: 人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	3,450.30	3,476.86	26.56	0.77%
非流动资产	10.40	10.43	0.03	0.29%
其中: 固定资产	0.22	0.25	0.03	13.64%
递延所得税资产	10.17	10.17	0.00	0.00%
资产总计	3,460.70	3,487.28	26.58	0.77%
流动负债	2,555.17	2,555.17	0.00	0.00%
非流动负债				
负债总计	2,555.17	2,555.17	0.00	0.00%
净资产	905.53	932.12	26.59	2.94%

据上表，该项长期股权投资评估值为：

$$9,321,151.88 \times 100\% = 9,321,151.88 \text{ 元人民币}$$

2) 遂宁安时达智能科技有限公司

遂宁安时达智能科技有限公司（以下简称「遂宁安时达」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	遂宁安时达智能科技有限公司
注册资本	人民币 1,000 万元
注册地址	四川省遂宁市经济技术开发区西宁片区台商工业园内
统一社会信用代码	91510900MA64DW958A
企业类型	有限责任公司
成立日期	2018 年 10 月 23 日
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电器辅件销售；家用电器销售；日用电器修理；家用电器零配件销售；家用电器安装服务；日用家电零售；家用电器研发；电力电子元器件销售；安防设备销售；人工智能行业应用系统集成服务；建筑工程用机械销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；农林牧副渔业专业机械的安装、维修；机械设备销售；农业机械服务；畜牧机械销售；电子元器件批发；机械设备租赁；照相机及器材制造；照相机及器材销售；复印和胶印设备制造；照相器材及望远镜零售；摄影扩印服务；通讯设备销售；通讯设备修理；计算机及通讯设备租赁；移动通信设备销售；计算机及办公设备维修；光通信设备销售；移动终端设备销售；物联网技术服务；物联网技术研发；广播电视设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；工业控制计算机及系统销售；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；制冷、空调设备制造；制冷、空调设备销售；专业保洁、清洗、消毒服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑物清洁服务；光伏发电设备租赁；装卸搬运；国内货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；电子产品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输站经营；家政服务（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：各类工程建设活动；燃气燃烧器具安装、维修；计算机信息系统安全专用产品销售；呼叫中心；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；废弃电器电子产品处理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。
营业期限	2018 年 10 月 23 日至 2068 年 10 月 22 日

于评估基准日，「遂宁安时达」资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2024-12-31	项目	2024-12-31
货币资金	1,435,916.60		
应收账款	2,608,315.99	应付职工薪酬	67,935.77
预付账款	60,000.02	应交税费	10,272.63
其他应收款	86,614.62	其他应付款	1,619,481.72
其他流动资产	8,131,440.33	流动负债合计	1,697,690.12

项目	2024-12-31	项目	2024-12-31
流动资产合计	12,322,287.56	非流动负债合计	
固定资产	416,819.49	负债总计	1,697,690.12
非流动资产合计	416,819.49	所有者权益合计	11,041,416.93
资产总计	12,739,107.05	负债和所有者权益合计	12,739,107.05

「遂宁安时达」各项资产负债的评估方法与「安时达」类似，此处不再赘述，具体评估结果详见资产评估明细表。「遂宁安时达」评估结果如下表所示。

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,232.23	1,226.23	-6.00	-0.49%
非流动资产	41.68	39.42	-2.26	-5.42%
其中：固定资产	41.68	39.42	-2.26	-5.42%
资产总计	1,273.91	1,265.65	-8.26	-0.65%
流动负债	169.77	169.77	0.00	0.00%
非流动负债				
负债总计	169.77	169.77	0.00	0.00%
净资产	1,104.14	1,095.88	-8.26	-0.75%

据上表，该项长期股权投资评估值为：

$$10,958,787.42 \times 100\% = 10,958,787.42 \text{ 元人民币}$$

3) 广州安时达电子科技有限公司

广州安时达电子科技有限公司（以下简称「广州安时达」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	广州安时达电子科技有限公司
注册资本	人民币 1,000 万元
注册地址	广州市黄埔区开达路 99 号 A6 栋 410 室
统一社会信用代码	91440101MA9UNB09X0
企业类型	有限责任公司
成立日期	2020 年 7 月 1 日
经营范围	发电技术服务；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；充电桩销售；装卸搬运；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；制冷、空调设备销售；建筑物清洁服务；电气机械设备销售；家用电器销售；家具销售；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；家用电器安装服务；办公设备销售；计算机及办公设备维修；家具安装和维修服务；电子产品销售；软件销售；污水处理及其再生利用；普通机械设备安装服务；安全技术防范系统设计施工服务；软件开发；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；办公设备耗材销售；专业保洁、清洗、消毒服务；检验检测服务；发电、输电、供电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；电气安装服务；道路货物运输（不含危险货物）
营业期限	2020 年 7 月 1 日至无固定期限

于评估基准日,「广州安时达」资产负债情况如下表所示:

金额单位:人民币元

项目	2024-12-31	项目	2024-12-31
货币资金	231,752.48	应付账款	240,187.16
应收账款	153,951.25	应交税费	2,983.38
其他应收款	255,388.92	其他应付款	70,857.55
其他流动资产	5,315.31	流动负债合计	314,028.09
流动资产合计	646,407.96	非流动负债合计	
递延所得税资产	1,147.36	负债总计	314,028.09
非流动资产合计	1,147.36	所有者权益合计	333,527.23
资产总计	647,555.32	负债和所有者权益合计	647,555.32

「广州电子」各项资产负债的评估方法与「安时达」类似,此处不再赘述,具体评估结果详见资产评估明细表。「广州安时达」评估结果如下表所示。

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	64.64	64.64	0.00	0.00%
非流动资产	0.11	0.11	0.00	0.00%
其中:递延所得税资产	0.11	0.11	0.00	0.00%
资产总计	64.76	64.76	0.00	0.00%
流动负债	31.40	31.40	0.00	0.00%
非流动负债				
负债总计	31.40	31.40	0.00	0.00%
净资产	33.35	33.35	0.00	0.00%

据上表,该项长期股权投资评估值为:

$$333,527.23 \times 100\% = 333,527.23 \text{ 元人民币}$$

4) 灵犀技术(中山)有限公司

灵犀技术(中山)有限公司(以下简称「灵犀中山」),其简要工商登记信息如下表所示:

名称	灵犀技术(中山)有限公司
注册资本	人民币 200 万元
注册地址	中山市小榄镇益隆村兆益路 103 号首层第六卡 A 区
统一社会信用代码	91442000MA56B3LP86
企业类型	其他有限责任公司
成立日期	2021 年 4 月 23 日
经营范围	一般项目:网络技术服务;物联网技术服务;信息技术咨询服务;云计算装备技术服务;劳务服务(不含劳务派遣);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;互联网销售(除销售需要许可的商品);金属制日用品制造;金属制品销售;五金产品制造;五金产品批发;五金产品零售;家用电器制造;家用电器销售;日用百货销售;专用化学产品销售(不含危险化学品);化妆品零售;

	电子元器件制造；电子元器件批发；电子产品销售；机械零件、零部件销售；计算器设备销售；润滑油销售；智能仪器仪表制造；智能仪器仪表销售；智能家庭消费设备制造；体育消费用智能设备制造；智能车载设备销售；可穿戴智能设备制造；可穿戴智能设备销售；智能机器人的研发；智能机器人销售；工业机器人制造；工业机器人销售；服务消费机器人制造；服务消费机器人销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；机械设备销售；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；国内贸易代理（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：第二类、第三类医疗器械经营；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）
营业期限	2021年4月23日至无固定期限

于评估基准日，「灵犀中山」资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2024-12-31	项目	2024-12-31
货币资金	2,625,589.62	应付账款	4,005,922.99
应收账款	5,305,676.00	合同负债	139,369.02
预付账款	20,632.00	应付职工薪酬	101,250.00
其他应收款	70,121.07	应交税费	46,134.55
存货	244,860.85	其他应付款	3,364,933.68
其他流动资产	66,432.21	其他流动负债	3,286,593.44
流动资产合计	8,333,311.75	流动负债合计	10,944,203.68
固定资产	111,007.60	非流动负债合计	
		负债总计	10,944,203.68
非流动资产合计	111,007.60	所有者权益合计	-2,499,884.33
资产总计	8,444,319.35	负债和所有者权益合计	8,444,319.35

「灵犀中山」各项资产负债的评估方法与「安时达」类似，此处不再赘述，具体评估结果详见资产评估明细表。「灵犀中山」评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	833.33	833.33	0.00	0.00%
非流动资产	11.10	12.92	1.82	16.40%
其中：固定资产	11.10	12.92	1.82	16.40%
资产总计	844.43	846.26	1.83	0.22%
流动负债	1,094.42	1,094.42	0.00	0.00%
其他非流动负债				
负债总计	1,094.42	1,094.42	0.00	0.00%
净资产	-249.99	-248.16	1.83	0.73%

考虑到「灵犀中山」其他应付款及其他流动负债中，存在应付母公司「安时达」往来款合计 5,226,189.16 元，因此，「安时达」该项长期股权投资评估值为：

$$-2,481,648.93 \times 51\% = -1,265,640.95 \text{ 元人民币}$$

5) 灵犀技术（南京）有限公司

灵犀技术（南京）有限公司（以下简称「灵犀南京」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	灵犀技术（南京）有限公司
注册资本	人民币 500 万元
注册地址	南京市溧水区经济开发区滨淮大道 88 号
统一社会信用代码	91320115MA20P2HK4D
企业类型	有限责任公司
成立日期	2019 年 12 月 24 日
经营范围	许可项目：建设工程设计；建筑智能化系统设计；建设工程施工；道路货物运输（不含危险货物）；呼叫中心；废弃电器电子产品处理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；电子产品销售；家用电器安装服务；家具销售；家具安装和维修服务；办公设备销售；制冷、空调设备销售；工业机器人安装、维修；电气设备销售；风机、风扇销售；环境保护专用设备销售；环境应急技术装备销售；家用电器零配件销售；家用电器销售；机械设备销售；普通机械设备安装服务；信息系统集成服务；软件开发；人工智能应用软件开发；工业工程设计服务；专业保洁、清洗、消毒服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；商用密码产品销售；国内货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；家政服务；通讯设备销售；机械设备租赁；移动终端设备销售；安全技术防范系统设计施工服务；增材制造装备销售；计算机及办公设备维修；计算机软硬件及辅助设备批发；办公设备耗材销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
营业期限	2019 年 12 月 24 日至无固定期限

于评估基准日，「灵犀南京」资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2024-12-31	项目	2024-12-31
货币资金	311,197.66	应付账款	98,290.11
应收账款	1,112,304.37	应付职工薪酬	93,417.51
其他应收款	242,808.72	应交税费	10,329.74
		其他应付款	117,724.67
		流动负债合计	319,762.03
流动资产合计	1,666,310.75	非流动负债合计	
固定资产	50,070.70	负债总计	319,762.03
非流动资产合计	50,070.70	所有者权益合计	1,396,619.42
资产总计	1,716,381.45	负债和所有者权益合计	1,716,381.45

「灵犀南京」各项资产负债的评估方法与「安时达」类似，此处不再赘述，具体评估结果详见资产评估明细表。「灵犀南京」评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	166.63	166.63	0.00	0.00%
非流动资产	5.01	5.36	0.35	6.99%
其中：固定资产	5.01	5.36	0.35	6.99%
资产总计	171.64	171.99	0.35	0.20%
流动负债	31.98	31.98	0.00	0.00%
非流动负债				
负债总计	31.98	31.98	0.00	0.00%
净 资 产	139.66	140.01	0.35	0.25%

据上表，该项长期股权投资评估值为：

$$1,400,109.72 \times 100\% = 1,400,109.72 \text{ 元人民币}$$

6) 灵犀技术（深圳）有限公司

灵犀技术（深圳）有限公司（以下简称「灵犀深圳」），其简要工商登记信息如下表所示：

名称	灵犀技术（深圳）有限公司
注册资本	人民币 3,000 万元
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
统一社会信用代码	91440300MA5GLE9Q3Y
企业类型	有限责任公司
成立日期	2021 年 1 月 28 日
经营范围	家用电器安装服务；电子产品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专用设备修理；电气设备修理；装卸搬运；运输货物打包服务；仓储服务；充电桩销售；太阳能发电技术服务；太阳能热发电装备销售；太阳能热发电产品销售；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；机动车充电销售；平面设计；家用电器销售；家用视听设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）货物进出口；技术进出口；第二类增值电信业务；道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
营业期限	2021 年 1 月 28 日至无固定期限

于评估基准日，「灵犀深圳」资产负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2024-12-31	项目	2024-12-31
货币资金	9,872,909.62	应付账款	7,977,766.90
应收账款	6,853,171.82	合同负债	19,329,610.91
预付账款	14,260,456.10	应付职工薪酬	335,800.05
其他应收款	44,494,769.08	应交税费	913,202.45

项目	2024-12-31	项目	2024-12-31
存货	94,211.78	其他应付款	33,954,851.58
其他流动资产	16,355,741.65	流动负债合计	62,511,231.89
流动资产合计	91,931,260.05	非流动负债合计	
固定资产	8,237.50		
长期待摊费用	1,489,067.48		
递延所得税资产	19,666.74		
其他非流动资产	99,800.00	负债总计	62,511,231.89
非流动资产合计	1,616,771.72	所有者权益合计	31,036,799.88
资产总计	93,548,031.77	负债和所有者权益合计	93,548,031.77

「灵犀深圳」各项资产负债的评估方法与「安时达」类似，此处不再赘述，具体评估结果详见资产评估明细表。「灵犀深圳」评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	9,193.13	9,193.13	0.00	0.00%
非流动资产	161.68	161.83	0.15	0.09%
其中：固定资产	0.82	0.98	0.16	19.51%
长期待摊费用	148.91	148.91	0.00	0.00%
递延所得税资产	1.97	1.97	0.00	0.00%
其他非流动资产	9.98	9.98	0.00	0.00%
资产总计	9,354.80	9,354.96	0.16	0.00%
流动负债	6,251.12	6,251.12	0.00	0.00%
负债总计	6,251.12	6,251.12	0.00	0.00%
净资产	3,103.68	3,103.83	0.16	0.00%

据上表，该项长期股权投资评估值为：

$31,038,321.38 \times 100\% = 31,038,321.38$ 元人民币

7) 安时达（香港）技术服务有限公司

安时达（香港）技术服务有限公司于 2024 年 4 月成立，注册于香港，目前暂未实际开展业务。于评估基准日，该公司唯一资产为银行存款 350,019.18 港元（折算人民币 324,131.76 元），故该公司股东全部权益评估值为 324,131.76 元。

则项长期股权投资评估值为：

$324,131.76 \times 100\% = 324,131.76$ 元人民币

(4) 长期股权投资评结果

经上述评估程序后，「安时达」申报的长期股权投资评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面值	评估价值	增值率%
1	深圳安时达电商有限公司	100%	5,000,000.00	9,321,151.88	86.42
2	遂宁安时达智能科技有限公司	100%	10,000,000.00	10,958,787.42	9.59
3	广州安时达电子科技有限公司	100%	315,443.81	333,527.23	5.73
4	灵犀技术(中山)有限公司	51%	1,020,000.00	-1,265,640.95	-224.08
5	灵犀技术(南京)有限公司	100%	1,500,000.00	1,400,109.72	-6.66
6	灵犀技术(深圳)有限公司	100%	30,000,000.00	31,038,321.38	3.46
7	安时达(香港)技术服务有限公司	100%	323,242.50	324,131.76	0.28
8	深圳神彩物流有限公司	100%	52,995,652.16	48,340,000.00	-8.78
	合计		101,154,338.47	100,450,388.43	-0.70

2. 投资性房地产和房屋建筑物

(1) 资产概况

「安时达」申报的房地产包括位于广东省广州市增城区石滩镇星禧街16号“碧桂园星禧台”房地产项目中的3套住宅物业（建筑面积合计251.23 m²）和3个地下停车位，以及位于河南省郑州市中牟县万滩镇镇兴大道北、环湖路南“碧桂园生态城壹号院”房地产项目中的两套住宅物业（建筑面积267.98 m²）和两个地下停车位。其中，5套住宅物业（建筑面积合计519.21 m²）列入投资性房地产科目核算（账面原值5,847,492.65元，账面净值5,706,738.87元），5个地下停车位列入固定资产——房屋建筑物科目核算（账面原值136,856.42元，账面净值136,134.12元）。

(2) 产权状况

截至评估基准日，「安时达」申报评估的房地产中，除地下停车位外和“碧桂园星禧台”6号楼605房以外，其余住宅物业均已办理相关房地产产权登记，证载权利人均为「安时达」。相关权利状况如下表所示：

序号	产权证编号	建筑物名称	结构	购置日期	建筑面积(m ²)
1	粤(2024)广州市不动产权第10055386号	星禧台6号楼502房	钢混	2023/12	87.47
2	粤(2024)广州市不动产权第10025952号	星禧台6号楼605房	钢混	2023/12	76.29
3	粤(2024)广州市不动产权第10067495号	星禧台6号楼802房	钢混	2023/12	87.47
4	豫(2025)中牟县不动产权第0001578号	生态城一号院3号楼2单元501室	钢混	2024/08	136.50
5	豫(2025)中牟县不动产权第0001579号	生态城一号院3号楼3单元102室	钢混	2024/08	131.48
	合计				519.21

注：根据「安时达」提供的《广州市不动产登记查册表》记载，上表中“星禧台6号楼605房”的产权证编号为粤(2024)广州市不动产权第10025952号，其证载权利人为广州市仙碧房地产开发有限公司（即该房地产开发商、卖方）。由于该房地产处于抵押状态，故「安时达」未能就该房地产办理产权变更登记。

(3) 评估方法

对投资性房地产，按照该等房地产预期实现的不含税市场价值，扣减价值实现途径中可能涉及的税金及附加、销售费用及其他相关费用计算评估值。

对房屋建筑物“碧桂园星禧台”房地产项目中所涉及的三个地下停车位，根据「安时达」提供的由国际税务总局广州市增城区税务局第一税务所于 2024 年 10 月 24 日出具的《增量房交易税收申报》所记载合同金额（不含税）确认评估值；对“碧桂园生态城壹号院”房地产项目中所涉及的两个地下停车位，采用收益法进行评估。

(4) 评估示例——星禧台 6 号楼 502 房

对投资性房地产预期实现的市场价值，经综合考虑后采用市场法测算。

市场法是将待估房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出待估房地产客观合理价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式：

$$P = P' \times A \times B \times C = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / ()$$

$$P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估物业的评估价值

P1—待估物业比准价格

P'—可比交易实例价格

$$A--\text{交易情况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B--\text{交易日期修正系数} = \frac{()}{100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C--\text{不动产状况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估物业状况指数}}{\text{可比实例状况指数}}$$

1) 交易案例的选取

评估人员在搜集交易实例的基础上，决定选用同一供需圈内、在建筑类型、建设年代、建筑功能相近的交易实例作为可比实例，整理如下表所示：

交易实例名称	位置	用途	户型	交易情况	含税交易价格(元/m ²)	交易日期	建筑面积(m ²)
碧桂园星禧3号楼	广东省广州市增城区石滩镇星禧街16号	住宅	3号楼B户型	正常	10,500	2024/12	85.00
碧桂园星禧7号楼	广东省广州市增城区石滩镇星禧街16号	住宅	7号楼C户型	正常	11,700	2024/12	102.00
碧桂园星禧5号楼	广东省广州市增城区石滩镇星禧街16号	住宅	5号楼B户型	正常	10,600	2024/12	75.00

选取的理由：是被评估房地产的类似物业；成交日期与评估基准日接近；成交价格正常价格。

2) 各因素修正

交易情况，交易日期、不动产状况修正均采用百分率法，即将可比案例与被评估房地产在某一方面的差异结算为价格差异的百分率来修正可比案例的价格。

交易情况修正：我们所选取的可比案例均为在互联网、地产中介等媒体上公开报价的实例，未考虑特殊买家的任何额外出价，修正系数 100/100。

不动产状况修正：包括区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

本次待估物业的用途为住宅，区位定位或级差、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度和临道路状况是影响住宅物业价值的主要因素。因此将待估物业区域因素划分为区位定位或级差、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度和临道路状况等 5 个小项，每项 20 分，共 100 分，将可比案例的区域因素同样划分为 5 小项，逐项与待估物业相比较，得出区域状况修正系数。区域状况量化修正率见后表。

权益状况修正的主要内容包括，规划条件/建筑规模、土地使用期限、共有情况或用益物权设立情况、租赁/占用状况和担保/拖欠税费/查封等权利限制状况。上述因素是影响房地产市场价值的主要权益状况因素。将待估物业与可比案例的权益状况进行比较，权益状况量化修正率见后表。

实物状况修正内容主要包括，装修等级或附属设施设备、楼层及朝向、建筑结构、功能及工程质量、新旧程度、面积及户型结构等。上述因素是影响房地产市场价值的主要实物状况因素。将待估物业与可比案例的实物状况进行比较，实物状况因素量化修正率见后表。

不动产状况修正表如下：

状况调整	比较因素	待估物业	可比实例					
			实例一		实例二		实例三	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
权益状况	规划条件/建筑规模	20	相同	20	相同	20	相同	20
	土地使用期限	20	相同	20	相同	20	相同	20
	共有情况或用益物权设立情况	20	相同	20	相同	20	相同	20
	租赁/占用状况	20	相同	20	相同	20	相同	20
	担保/拖欠税费/查封等权利限制状况	20	相同	20	相同	20	相同	20
	合计	100	合计	100	合计	100	合计	100

状况调整	比较因素	待估物业	可比实例					
			实例一		实例二		实例三	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
区位状况	区域定位或级差	20	相同	20	相同	20	相同	20
	交通便捷程度	20	相同	20	相同	20	相同	20
	环境、景观	20	相同	20	相同	20	相同	20
	公共配套设施完备程度	20	相同	20	相同	20	相同	20
	临道路状况	20	相同	20	相同	20	相同	20
	合计	100	合计	100	合计	100	合计	100
实物状况	装修等级或附属设施设备	20	较好-	24	较好-	24	较好	25
	楼层、朝向	20	稍好	22	较好-	24	稍好	22
	建筑结构、功能及工程质量	20	相同	20	相同	20	相同	20
	新旧程度	20	相同	20	相同	20	相同	20
	面积及户型结构	20	相同	20	稍好-	21	稍差-	19
	合计	100	合计	106	合计	109	合计	106

各因素修正结果如下：

交易实例	交易单价 (元/m ²)	交易情况修正	交易日期修正	房地产状况调整			比准价格 (元/m ²)	权重系数
				权益状况修正	区位状况修正	实物状况修正		
实例一	10,500	100/100	100/100	100/100	100/100	100/106	9,906	1/3
实例二	11,700	100/100	100/100	100/100	100/100	100/109	10,734	1/3
实例三	10,600	100/100	100/100	100/100	100/100	100/106	10,000	1/3
商品房单价 (含税)	Σ比准价格×权重系数（取整）						10,200（元/m ² ）	

3) 销售税金及费用

指投资性房地产销售过程中所需支付的城市建设维护税、教育费附加、印花税及销售费用（销售代理与广告等费用）。根据相关规定及房地产行业标准计算。

经测算，销售税金及费用合计为 310.16 元/m²。

4) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{星禧台 6 号楼 502 房评估值} &= (10,200.00/1.09-310.16) \times 87.47 \text{ m}^2 \\ &= 791,400.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

其余住宅物业的评估方法及评估过程参照该评估示例。

(5) 评估示例——碧桂园生态城壹号院 A2 区 501 车位

采用收益法评估。

收益法系根据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房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计被评估房地产未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的估价时点后进行累加。

净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

租赁收入指有效毛租金收入。有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正

常租金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入；维修费、管理费、保险费和有关税费参照评估基准日市场上类似房地产的一般费用水平确定。

采用收益法评估，其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r-g} \left[1 - \frac{1+g}{(1+r)^t} \right]$$

其中：P 为评估单价（元/m²）

A 为每单位出租面积的年纯收益

r 为出租物业的折现率

g 为净收益递增率

t 为预期的收益年限

1) 估算有效毛租金收入

“碧桂园生态城壹号院”A2 区车位 501 系「安时达」通过以租代售方式取得的车位使用权，转让价款为 66,600.00 元，使用期限为 20 年。

经评估人员市场调查，该区域类似物业月租金目前主要集中在 250 元/个/月～300 元/个/月（含税）之间。

评估过程中，租赁期限内按照合同租金计算租赁收入。

租赁期外参考同一供需圈类似物业的市场租金水平，结合当地物业租赁价格的上涨趋势，同时考虑被评估房地产所处区位、发展前景、片区规划和基础设施的改善状况、建筑结构及配套设施的完善程度等，本次评估预计的租金状况如下：

2024 年 12 月 31 日起至 2043 年 12 月 31 日，取 256.88 元/个/月（不含税）作为可实现的月租金水平；从 2044 年 1 月 1 日开始的其后 25 年内，取 256.88 元/个/月（不含税）作为可实现的月租金水平，且月租金标准逐年递增 2%；此后年度租金预计达到稳定期，至被评估房地产土地使用年限止。

实际评估测算时，为计算方便，在评估设定的租金递增年限内，首先将等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金，并按下式计算：

$$a' = a \times \frac{r}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n - 1}{(1+r)^n - 1} \right]$$

其中：a' 为转换后的等额月租金

a 为评估设定的租金递增起始基数

r 为出租物业的折现率，本次评估取 6%

s 为租金逐年递增幅度，以百分比表示，本次评估取 2%

n 为评估设定的租金递增的次数

2) 估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括房产税、教育附加费、维修费、管理费、保险费等，根据当地房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。

3) 收益年限确定

按照被评估房地产的土地使用权使用年限确定收益年限。该房地产所占用宗地的土地使用权出让期限为70年(自2018年5月6日起至2088年5月5日止)。截至评估基准日，剩余土地使用年限为63.33年；即收益年限为63.33年。

4) 选取适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。本次评估折现率取6%。

5) 评估计算

具体计算过程如下表所示：

序号	项目或计算内容	代号	计算基础或公式	比率	数值		
一	车位数量	S_B			1.00		
二	收益年限(年)	n			19.00	25.00	19.33
		n_1	评估基准日/租赁开始日		2024/12/31	2044/1/1	2069/1/2
		n_2	租约截止日/ 收益分段日/ 收益到期日		2043/12/31	2069/1/1	2088/5/5
三	折现率	r	安全值 1.97% 合计 5.97% 风险值 4.00% 取值 6.00%				
1	分段年有效毛收入(元/个)	R_e	$R_e = R_g \times (1 - \alpha)$		3,082.57	3,724.04	5,057.28
1.1	年潜在毛收入(元/个)	R_g	$R_g = R_m \times 12$		3,082.57	3,724.04	5,057.28
1.2	月租金(元/个)	R_m			256.88	310.34	421.44
1.3	租金递增(减)率	β		2.00%			
1.4	空置率	α					
2	年运营费用(元/个)	C	$C = \sum C_i, i=1,2,3,\dots,9$		455.60	544.61	728.98
2.1	城市房产税(元/个)	C_1	年有效毛收入 $\times 12\%$	12.00%	369.91	446.88	606.87
2.2	增值税(元/个)	C_2	年有效毛收入	9.00%	277.43	335.16	455.16
2.3	城建税及教育附加	C_3	增值税	12.00%	33.29	40.22	54.62
2.4	印花税(元/个)	C_4	年有效毛收入	0.10%	3.08	3.72	5.06
2.5	维修费(元/个)	C_5	年有效毛收入	0.50%	15.41	18.62	25.29
2.6	保险费(元/个)	C_6	年有效毛收入	0.10%	3.08	3.72	5.06
2.7	土地使用税(元/个)	C_7	土地面积	0.00	0.00	0.00	0.00
2.8	经营管理费(元/个)	C_8	年有效毛收入	1.00%	30.83	31.45	32.08
2.9	所得税(元/个)	C_9	$(R_e - \sum C_j), j=1,2,3,\dots,8$	0.00%	0.00	0.00	0.00
3	押金利息收入(元/个)	A	月租金 $\times 2 \times (1 - \text{空置率}) \times \text{利息率}$	1.50%	7.71	9.31	12.64
4	分段年净收益(元/个)	B	$B = R_e - C + A$		2,634.68	3,188.74	4,340.95
5	分段收益单价(元/个)	P_a	$P = B \times [1 - (1 + r)^{-n}] \div r$		29,398.00	40,763.00	48,897.00
	分段评估单价(元/个)				29,398.00	13,472.70	3,765.51
6	评估单价(元/个)	P			46636.21		
7	评估值(元)	V	$V = P \times S_B$		46,600		

(6) 投资性房地产和房屋建筑物评估结果

「安时达」申报的投资性房地产账面净值 5,706,738.87 元，本次评估值合计 4,446,400.00 元，评估减值 1,260,338.87 元，减值率 22.09%。减值原因：住宅物业其市场价格与购置时期相比下降。

「安时达」申报的房屋建筑物账面净值 136,134.12 元，本次评估值合计 368,300.00 元，评估增值 232,165.88 元，增值率 170.54。增值原因：部分车位系以优惠价购置。

3. 固定资产——各类设备

(1) 资产概况

「安时达」申报的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子和其他设备三类，简要情况如下表所示：

资产类别	账面原值	账面净值
机器设备	1,902,512.74	188,075.16
运输设备	1,202,890.14	455,057.93
电子和其他设备	11,335,387.27	1,898,187.76
合计	14,440,790.15	2,541,320.85

「安时达」申报的机器设备包括：显示屏维修用压屏机、返修（工作）台、BGA 焊台（一种专门用于 BGA 芯片焊接和返修的设备）、打包机、热收缩膜机、柴油发电机、工作台（老化线）、空压机、套丝机和弯管机等。

通用运输设备包括：别克 GL8 商务车、纯电动多用途乘用车、纯电动轻型厢式货车各 1 辆；林德蓄电池平衡重式叉车、小型电动叉车、堆高车等。

申报的电子及其他设备包括：电脑、打印机、服务器、空调、核心交换机、防火墙、监控系统、电视、办公家具和货架等。

现场勘察时，除部分电子办公设备已超过同类设备的经济使用年限处于报废状态外，其余抽查范围内的设备资产其使用状况未见异常。

(2) 产权状况

「安时达」已提供与被评估资产相关的设备购置合同、《机动车行驶证》、付款凭证或购置发票等产权证明文件的复印件。

(3) 各类设备评估方法

对于各类设备主要采用成本法评估。

成本法数学模型为：评估值=重置价值×综合成新率

1) 需要安装的大型机器设备重置价值和成新率的估算方法

重置价值=设备购买价+设备运杂费用+设备安装费用-可以抵扣的增值税

综合成新率=理论成新率×50%+现场观察打分成新率×50%

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\% \text{ 或 } \text{理论成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

现场观察打分成新率是通过现场观察设备的生产能力、动力、电气控制、润滑系统等，并对各部分进行评分，各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率。

结构上无法使用打分法计算的设备，综合成新率按照理论成新率估算。

2) 不需要安装的机器设备重置价值和成新率的估算方法

重置价值=设备购买价-可以抵扣的增值税

综合成新率=理论成新率×50%+现场观察打分成新率×50%

理论成新率和现场观察打分成新率的估算方法同上。

3) 通用运输设备重置价值和成新率的估算方法

重置价值=不含税车辆购置价+车辆附加费+牌照费等

综合成新率=现场勘察打分法成新率×50%+理论成新率×50%

理论成新率按孰低原则确定，取里程法成新率与年限法成新率的较低者，其中：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}} \times 100\% ; \text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

4) 除上述设备以外的其他设备重置价值和成新率的估算方法

重置价值=设备购买价-可以抵扣的增值税

综合成新率按照理论成新率估算。

上述计算公式中，设备购置价主要通过市场询价、直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、《机电产品报价手册》、相关专业网站发布的价格信息等，并考虑其价格可能浮动因素确定；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定；对非标制作和特种专用设备则根据该类设备的订货合同以及制作厂家询价确定购置价。

(4) 机器设备评估示例

固定资产——机器设备清查评估明细表第 48 项。设备名称：压屏机；规格型号：ZT-650LMP；启用时间：2018 年 8 月；数量：1 台；账面原值 26,206.88 元，账面净值 1,310.34 元；生产厂家：深圳圳特；存放地：家电服务公司东北大区运营部。

1) 设备概述

ZT-650LMP 压屏机用于电子设备屏幕维修、屏幕贴合与修复、修复手机、平板等设备的碎裂或损坏屏幕。压屏机通过真空贴合技术将新玻璃层与液晶层精准粘

合，恢复显示功能，支持曲面屏和平面屏的适配，减少贴合过程中的气泡残留。同型号设备有 24 台。

ZT-650LMP 压屏机具有集成恒温仓和真空除泡功能，可在 5~10 分钟内消除贴合层间的微小气泡，增强屏幕稳定性。其性能参数为：

屏幕尺寸：65 英寸

分辨率：支持 1920×1080 至 3840×2160

五段加压：支持波段加压、补压、保压及泄压流程，提升贴合均匀性

功耗：300-500W

2) 重置价值的估算

设备购置价：经公开渠道查询，同型号设备目前市场报价为 30,000.00 元/台（含税）；运输费按设备购置价的 0.5% 计算；设备无需安装；则扣除增值税后设备的重置价值为：

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= 30,000.00 \times (1+0.5\%) - (30,000.00/1.13) \times 0.13 - \\ & 30,000.00 \times 0.5\% / 1.09 \times 0.09 \\ & = 26,690.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

3) 综合成新率的估算

成新率 = 年限法成新率 × 50% + 观察法成新率 × 50%

A 年限法成新率

该设备 2018 年 8 月正式启用，根据被评估企业填报的《设备评估调查表》和评估人员的现场勘查，设备运行状态良好，完全可达到设计的技术指标，满足生产工艺的要求。评估人员根据《资产评估常用数据与参数手册》第二版第三章，听取了技术及管理人员情况介绍和经验判断，确定该设备的经济寿命年限为 10 年，被评估设备至评估基准日已使用 6 年 5 个月，尚可使用 3 年 7 个月，则：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (43 \text{ 个月} / 120 \text{ 个月}) \times 100\% \\ &= 36\% \end{aligned}$$

B 观察法成新率

设备为整体结构，现场观察打分法无法采用。

C 综合成新率

综合成新率按照年限法成新率估算，即 36%。

4) 评估值的计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 26,690.00 \times 36\% \end{aligned}$$

=9,608.00 元

其他机器设备的评估与此类似，设备的经济使用年限取 10~15 年。

(5) 通用运输设备的评估示例

固定资产——运输设备清查评估明细表第 1 项。车辆名称：GL8 商务车；车牌号：粤 B123R7；规格型号：别克牌 SGM6531UAAF；启用时间：2018 年 12 月；数量：1 辆；行驶里程 84500Km；账面原值 320,991.15 元，账面净值 16,049.56 元；生产厂家：上海别克。

1) 设备概述

粤 B123R7 别克商务车是「安时达」办公用车之一，别克商务车 GL8，其主要技术参数为：5 门 7 座 MPV；九挡手自一体；其主要参数为：排量 2.457L，L4 涡轮增压；变速箱 CVT 无级变速；发动机型号 LSY；外形尺寸：5238×1878×1776mm；最高车速：195km/h；最大功率转速：5000r/min (rpm)；最大扭矩：350Nm；最大功率：147kW；环保标准：国五排放标准。

2) 重置价值的估算

经在“汽车之家”网上查阅，同型号车辆已停产，替代车型发动机排量为 2.0L 涡轮增压；国六排放标准。新车型节能环保，性能得到提升，新车型目前市场报价人民币 258,900.00 元（含税）。

考虑被评估车辆功能性减值 5%，则扣除增值税后，车辆的购置价格取 217,659.00 元；计算车辆购置附加费 10%，证照费 500.00 元；则重置价值的计算如下表所示：

金额单位：人民币元

现购入价格 (JG1)	217,659
车辆购置税 (JG2)	21,766
牌照及手续费 (JG3)	500
重置价值 JG= JG1+ JG2+ JG3=	239,900

3) 综合成新率的估算

该车辆经济使用年限为 15 年，截至评估基准日已使用 6 年；经济行驶里程为 600,000Km，目前已行驶 84500Km，按照行驶里程和使用年限法孰低原则：

使用年限理论成新率= $[(15-6)/15] \times 100\% = 60\%$

行驶里程理论成新率= $[(600000-84500)/600000] \times 100\% = 85.92\%$

按照孰低原则，该车辆成新率取 60%；公司用车正常维护保养，评估不做技术性调整，综合成新率取 60%。

4) 评估值的计算

评估值=重置价值×成新率

=239,900.00×60%=143,940.00 元

其他运输设备的评估与此类似，轿车的经济使用年限取 15 年，动力叉车经济使用年限取 10 年。

（6）通用电子设备的评估示例

固定资产—电子设备清查评估明细表第 220 项。设备名称：深信服-AC-1000-B1400；规格型号：深信服-AC-1000-B1400；启用时间：2021 年 8 月；数量：1 台；账面原值 76,281.52 元，账面净值 3,814.08 元；存放地：计算机房；生产厂家：深圳市深信服电子科技有限公司。

1) 设备概述

深信服-AC-1000-B1400 是上网行为管理服务器，精准识别 URL 及 2800+ 种应用协议（含加密流量），实施访问控制，带宽分配与关键字过滤，优化员工工作效率并防止敏感信息泄露。

“深信服”用于流量分析与策略优化，通过报表检索与流量分析功能，实时监控网络使用趋势，动态调整带宽策略，保障核心业务流畅运行。

“深信服”安全威胁防御，攻击防护，集成防 DOS 攻击、ARP 欺骗防御机制，阻断恶意流量入侵，保护内网安全，数据防泄漏，通过加密流量深度识别与关键字过滤技术，避免机密数据外泄，支持数据防泄漏审计。终端安全与合规审计，身份认证与终端管控，提供多样化身份认证方案，结合终端准入控制，防止非法设备接入网络。日志存储与审计，配备 1TB 本地存储空间，完整记录用户行为日志，满足合规审计需求。“深信服”技术参数为：

包转发率：72Kpps，支持高密度网络环境下的数据包快速处理。

吞吐量：网络层吞吐量达 4.8Gb（大包），应用层吞吐量 600Mb，满足中型企业网络流量需求。

带宽性能：推荐带宽 400MB，适用于常规办公及业务应用场景。

连接管理：新建连接数：8000 个/每秒，保障突发流量的快速响应，并发连接数：最大 400,000，支持高并发业务场景。

用户规模：支持 2500~3000 用户数，覆盖中型企业或分支机构需求。

硬件规格：内存：4GB，存储：1TB SATA 硬盘。

端口配置：4 个千兆电口+4 个千兆光口（SFP），1 对 Bypass 接口，支持灵活组网。

流量识别与控制：内置 2800+ 应用识别规则库，可精准管控加密/明文流量并实施关键字过滤。

设备尺寸：1U 标准机架设备，尺寸 300×430×44.5mm。

电源与接口：单电源设计，配备 USB 2.0 接口及串口（RJ45）。

2) 重置价值的估算

经在公开渠道查询，深信服-AC-1000-B1400 目前报价为 47,790.00 元（含税）；设备体积小运输成本忽略不计；系统集成费用按设备购置价格的 10% 计算；扣除增值税后，设备的重置价值为：

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= (47,790.00/1.13) \times (1+10\%) \\ &= 46,520.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

3) 综合成新率的估算

根据《资产评估常用数据与参数手册》，该设备的经济使用年限判断为 8 年，自 2021 年 8 月至评估基准日已使用 3 年 5 个月，则：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= (\text{经济使用年限}-\text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (96 \text{ 个月}-41 \text{ 个月}) / 96 \text{ 个月} \times 100\% = 58\% \end{aligned}$$

4) 评估值的计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 46,520.00 \text{ 元} \times 58\% = 26,982.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(7) 各类设备的评估结果

「安时达」各类设备账面净值 2,541,320.85 元，评估值 4,545,152.00 元，评估增值 2,003,831.15 元，增值率 78.85%。增值原因：部分设备评估时考虑的经济使用年限长于其会计折旧年限。

4. 无形资产——其他无形资产

其他无形资产账面值 4,480,393.13 元，主要包括「安时达」2019 年 4 月至 2024 年 6 月期间外购的安时达费报项目、工单系统、大物流项目、ABI 一站式数据分析平台和 960 系统等。评估人员查阅了相关账务记录，以核实后的账面值确认评估值。

5. 使用权资产

使用权资产账面值 152,495.20 元，涉及「安时达」承租的贵阳市观山湖区现代制造产业园经营场所使用权。评估人员查阅了相关账务记录，以核实后的账面值确认评估值。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 692,850.35 元，包括商城升级项目和安时达工单 1.0 核心竞争力项目。

评估人员查阅了相关会计记录、了解了长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益日期，以经核实后的账面摊余价值确定评估值。

经上述评估程序后,「安时达」申报的长期待摊费用账面值 692,850.35 元,评估值 692,850.35 元,无增减值变动。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产科目账面值 1,876,933.66 元,系因账面计提信用减值准备和资产减值准备以及账面租赁负债、预计负债、股权激励计划、未弥补亏损等产生的所得税暂时性纳税差异,以核实后的账面价值确定评估值。

8. 其他非流动资产

其他非流动账面值 12,770,695.82 元,为合同取得成本(延保佣金),以核实后的账面值确认评估值。

(三) 各类负债评估说明

流动负债包括「安时达」申报的应付票据、应付账款、预收款项、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。非流动负债包括租赁负债和其他非流动负债。

上述负债于评估基准日账面值如下表所示:

金额单位:人民币元

编号	科目名称	账面值
1	应付票据	24,924,355.29
2	应付账款	53,667,649.72
3	预收款项	7,849.57
4	合同负债	30,976,967.07
5	应付职工薪酬	14,242,885.24
6	应交税费	1,851,110.33
7	其他应付款	33,356,876.35
8	一年内到期的非流动负债	113,099.95
9	其他流动负债	39,548,014.06
10	流动负债合计	198,688,807.58
11	租赁负债	57,929.23
12	其他非流动负债	72,520,512.86
13	非流动负债合计	72,578,442.09
14	负债合计	271,267,249.67

对企业负债的评估,主要是进行审查核实,评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实,确认其真实性后,以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

经上述评估程序后,「安时达」申报的负债账面值 271,267,249.67 元,评估值 271,267,249.67 元,无增减值变动。

三、采用资产基础法评估的评估结果

(一) 评估结果

采用资产基础法评估的「安时达」于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 33,938.10 万元，评估值 33,965.27 万元，评估增值 27.17 万元，增值率 0.08%；总负债账面价值 27,126.72 万元，评估值 27,126.72 万元，评估增值 0 万元，增值率 0%；净资产账面价值 6,811.37 万元，评估值 6,838.54 万元，评估增值 27.17 万元，增值率 0.40%。评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	20,986.91	20,986.91	-	-
非流动资产	2	12,951.19	12,978.36	27.17	0.21
其中：长期股权投资	3	10,115.43	10,045.04	-70.39	-0.70
投资性房地产	4	570.67	444.64	-126.03	-22.08
固定资产	5	267.75	491.35	223.60	83.51
无形资产	6	448.04	448.04	-	-
使用权资产	7	15.25	15.25	-	-
长期待摊费用	8	69.29	69.29	-	-
递延所得税资产	9	187.69	187.69	-	-
其他非流动资产	10	1,277.07	1,277.07	-	-
资产总计	11	33,938.10	33,965.27	27.17	0.08
流动负债	12	19,868.88	19,868.88	-	-
非流动负债	13	7,257.84	7,257.84	-	-
负债总计	14	27,126.72	27,126.72	-	-
净资产	15	6,811.37	6,838.54	27.17	0.40

注：上表数据中，可能存在尾数差异，系四舍五入导致。

即：采用资产基础法评估的「安时达」股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估值为：6,838.54 万元人民币。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

(二) 评估增减值主要原因说明

评估增减值主要原因如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	增（减）值	增（减）率	增（减）值原因
长期股权投资	-70.39	-0.70%	部分子公司经营亏损
投资性房地产	-126.03	-22.08%	住宅物业其市场价格与购置时期相比下降
房屋建筑物	23.22	170.54%	部分车位系以优惠价购置



项目	增（减）值	增（减）率	增（减）值原因
设备类资产	200.38	78.85%	评估时考虑的设备资产经济使用年限长于其会计折旧年限
合计	27.17		

附录二：收益法应用的说明

一、收益法评估思路及其评估模型

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值，即：

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} \quad (\text{式 2-1})$$

式 2-1 中：

V_{OE} ——表示股东全部权益价值

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{IBD} ——表示付息债务价值。

企业整体价值 V_{En} 的模型为：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值，即：

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} \quad (\text{式 2-2})$$

式 2-2 中：

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{OA} ——表示经营性资产价值

V_{CO} ——表示溢余资产价值

V_{NOA} ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值 V_{OA} 采用以下自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 2-3})$$

3)

式 2-3 中：

V_{OA} ——表示评估基准日经营性资产价值

- F_i ——表示预测期第*i*年预计的自由现金流量, $i = 1, 2, \dots, n$
 F_n ——表示预测期末年即第*n*年预计的自由现金流量
 r ——表示折现率
 n ——表示预测期
 i ——表示预测期第*i*年
 g ——表示永续期各年的自由现金流量预计的年平均增长率
 m ——表示当评估基准日所在的月数 (仅当评估基准日为年末时, $m=0$)

第*i*年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算:

自由现金流量=税后净利润+税后利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i \times (1 - T) + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{Wi} \quad (\text{式 2-4})$$

式 2-4 中:

- F_i ——表示预测期第*i*年预计的自由现金流量, $i = 1, 2, \dots, n$
 P_i ——表示预测期第*i*年预计的税后净利润
 I_i ——表示预测期第*i*年预计的利息支出 (T 为所得税税率)
 D_{Ai} ——表示预测期第*i*年预计的经营性资产的折旧和摊销
 C_{Ai} ——表示预测期第*i*年预计的资本性支出
 ΔC_{Wi} ——表示预测期第*i*年预计的营运资金的增量

折现率 r 利用加权平均资本成本模型 (WACC) 计算:

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) \quad (\text{式 2-5})$$

而权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 2-6})$$

式 2-5 和式 2-6 中:

- r_e ——表示权益资本成本
 r_d ——表示付息债务资本成本
 r_f ——表示无风险报酬率 (取长期国债利率)

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d ：根据付息债务的实际情况计算其偿还周期，而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率 r_f ：采用历史年度长期国债到期收益率对无风险报酬率进行估计。

市场风险溢价 MRP ：根据历史年度沪深 300 指数的收益率及长期国债到期收益率测算中国市场风险溢价水平，作为本次评估的市场风险溢价。

权益的系统风险系数 β_e ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 2-7})$$

式 2-7 中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c ：主要考虑被评估企业相对于可比公司所面临的特别风险。

溢余资产价值 V_{CO} ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 V_{NOA} ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法或适宜方法评估。

付息债务价值 V_{IBD} ：付息债务价值 V_{IBD} 采用成本法评估。

二、收益法应用过程说明

（一）宏观经济分析

2024年，我国面对外部压力加大、内部困难增多的复杂形势。我国经济运行总体平稳、稳中有进，全年经济增长预期目标顺利实现。初步核算，2024年国内生产总值1,349,084亿元，按不变价格计算，比2023年增长5.0%。分产业看，第一产业增加值91,414亿元，比2023年增长3.5%；第二产业增加值492,087亿元，增长5.3%；第三产业增加值765,583亿元，增长5.0%。分季度看，一季度同比增长5.3%，二季度增长4.7%，三季度增长4.6%，四季度增长5.4%。经济社会发展主要目标任务顺利完成。

工业生产增势较好，装备制造业和高技术制造业增长较快。2024年全国规模以上工业增加值比2023年增长5.8%。分三大门类看，采矿业增加值增长3.1%，制造业增长6.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长5.3%。装备制造业增加值增长7.7%，高技术制造业增加值增长8.9%，增速分别快于规模以上工业1.9、3.1个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长4.2%；股份制企业增长6.1%，外商及港澳台投资企业增长4.0%；私营企业增长5.3%。分产品看，新能源汽车、集成电路、工业机器人产品产量分别增长38.7%、22.2%、14.2%。四季度，规模以上工业增加值同比增长5.7%。12月份，规模以上工业增加值同比增长6.2%，环比增长0.64%。2024年1至11月份，全国规模以上工业企业实现利润总额66,675亿元，同比下降4.7%。

服务业持续增长，现代服务业发展良好。2024年服务业增加值比2023年增长5.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，金融业，批发和零售业增加值分别增长10.9%、10.4%、7.0%、6.4%、5.6%、5.5%。四季度，服务业增加值同比增长5.8%。12月份，服务业生产指数同比增长6.5%；其中，租赁和商务服务业，金融业，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业生产指数分别增长9.5%、9.3%、8.8%、8.3%。2024年1~11月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长8.2%。其中，租赁和商务服务业，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业企业营业收入分别增长11.5%、9.5%、8.3%。

市场销售保持增长，网上零售较为活跃。2024年社会消费品零售总额487,895亿元，比2023年增长3.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额421,166亿元，增长3.4%；乡村消费品零售额66,729亿元，增长4.3%。按消费类型分，商品零售额432,177亿元，增长3.2%；餐饮收入55,718亿元，增长5.3%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，全年限额以上单位家用电器和音像器材类、体育娱乐用品类、通讯器材类、粮油食品类商品零售额分别增长12.3%、11.1%、9.9%、9.9%。全国网上零售额155,225亿元，比2023年增长7.2%。其中，实物商品网上零售额130,816亿元，增长6.5%，占社会消费品零售总额的比重为26.8%。四季度，社会消费品零售总额同比增长3.8%。12月份，社会消费品零售总额同比增长3.7%，环比增长0.12%。全年服务零售额比2023年增长6.2%。

固定资产投资规模扩大，高技术产业投资增长较快。2024年全国固定资产投资（不含农户）514,374亿元，比2023年增长3.2%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长7.2%。分领域看，基础设施投资增长4.4%，制造业投资增长9.2%，

房地产开发投资下降 10.6%。全国新建商品房销售面积 97,385 万平方米,下降 12.9%; 新建商品房销售额 96,750 亿元,下降 17.1%。分产业看,第一产业投资增长 2.6%, 第二产业投资增长 12.0%, 第三产业投资下降 1.1%。民间投资下降 0.1%; 扣除房地产开发投资,民间投资增长 6.0%。高技术产业投资增长 8.0%,其中高技术制造业、高技术服务业投资分别增长 7.0%、10.2%。高技术制造业中,航空、航天器及设备制造业,计算机及办公设备制造业投资分别增长 39.5%、7.1%; 高技术服务业中,专业技术服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 30.3%、11.4%。2024 年 12 月份,固定资产投资(不含农户)环比增长 0.33%。

居民消费价格总体平稳,核心 CPI 小幅上涨。2024 年居民消费价格(CPI)比 2023 年上涨 0.2%。分类别看,食品烟酒价格下降 0.1%,衣着价格上涨 1.4%,居住价格上涨 0.1%,生活用品及服务价格上涨 0.5%,交通通信价格下降 1.9%,教育文化娱乐价格上涨 1.5%,医疗保健价格上涨 1.3%,其他用品及服务价格上涨 3.8%。在食品烟酒价格中,鲜果价格下降 3.5%,粮食价格下降 0.1%,鲜菜价格上涨 5.0%,猪肉价格上涨 7.7%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.5%。2024 年 12 月份,居民消费价格同比上涨 0.1%,环比持平。全年工业生产者出厂价格和购进价格比 2023 年均下降 2.2%; 2024 年 12 月份,工业生产者出厂价格和购进价格同比均下降 2.3%,环比均下降 0.1%。

居民收入继续增加,农村居民收入增速快于城镇。2024 年全国居民人均可支配收入 41,314 元,比 2023 年名义增长 5.3%,扣除价格因素实际增长 5.1%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入 54,188 元,比 2023 年名义增长 4.6%,扣除价格因素实际增长 4.4%; 农村居民人均可支配收入 23,119 元,比 2023 年名义增长 6.6%,扣除价格因素实际增长 6.3%。全国居民人均可支配收入中位数 34,707 元,比 2023 年名义增长 5.1%。按全国居民五等份收入分组,低收入组人均可支配收入 9,542 元,中间偏下收入组 21,608 元,中间收入组 33,925 元,中间偏上收入组 53,359 元,高收入组 98,809 元。全年全国居民人均消费支出 28,227 元,比 2023 年名义增长 5.3%,扣除价格因素实际增长 5.1%。全国居民人均食品烟酒消费支出占人均消费支出的比重(恩格尔系数)为 29.8%,与 2023 年持平; 全国居民人均服务性消费支出增长 7.4%,占人均消费支出的比重为 46.1%,比 2023 年提高 0.9 个百分点。

总的来看,2024 年我国国民经济运行总体平稳、稳中有进,高质量发展扎实推进,中国式现代化迈出新的坚实步伐。但也要看到,当前外部环境变化带来不利影响加深,国内需求不足,部分企业生产经营困难,经济运行仍面临不少困难和挑战。

(二) 行业分析

1. 家电售后服务行业

(1) 家电售后服务市场概况

售后服务管理在我国是 21 世纪初才兴起的高端服务行业,是外包业务日益盛行和社会分工不断深化的产物。

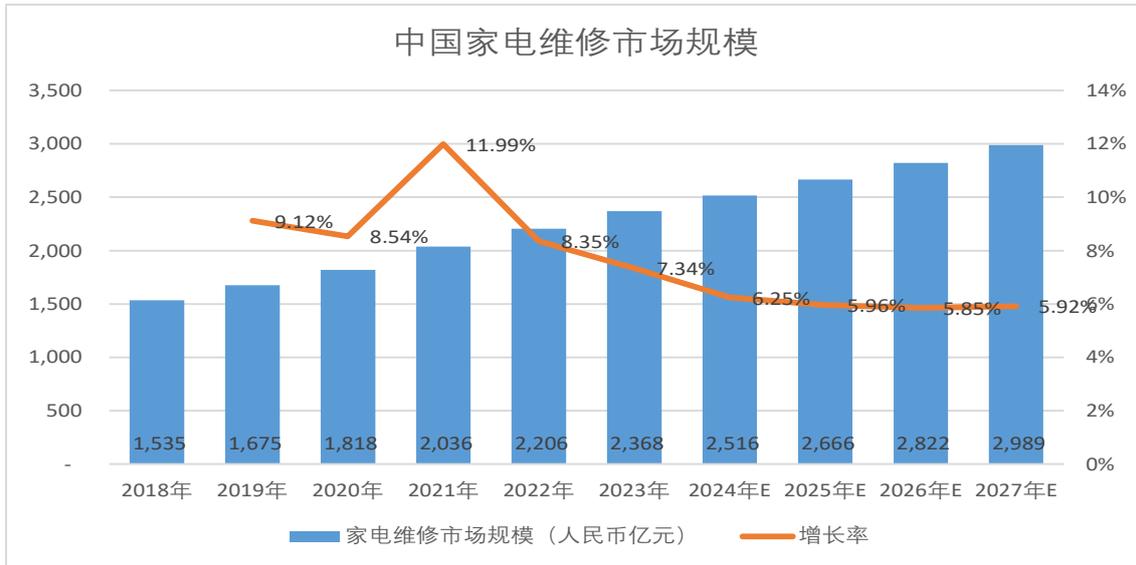
家电售后服务主要包括家电产品的安装、维修和维护服务,市场参与者主要包括原品牌商及第三方服务供应商。原品牌商主要提供辅助保养及维修服务,以推广

其自身品牌形象及产品销售。一般而言，保养及维修服务并非原品牌商的主要收入来源。相比之下，第三方服务供应商（包括独立公司及个人）专注于维护及维修服务。第三方服务供应商采用多种服务模式，涵盖更广泛的维护及维修服务，为消费者提供更多灵活多样的服务选择。近年来，原品牌商与第三方服务供应商在零配件供应等各领域的合作不多加深。加上部分原品牌商越来越多的将售后保养及维修服务外包于第三方服务供应商的趋势，原品牌商及第三方服务供应商的市场逐渐部分整合。

(2) 家电售后服务市场规模

随着家电的日益复杂化和智能化发展以及电子设备日常使用频率的提高，消费者对家电维修服务的需求不断增加，其中家电维修（包括修理、维护保养等）需求是售后服务的主要构成部分。

根据灼识咨询发布的数据显示，2023 年家电维修市场按总交易额计算的规模为 2,368 亿元，预计 2027 年将达到 2,989 亿元，2023 年至 2027 年的复合增长率为 6.0%。



数据来源：灼识咨询

家电维修市场主要可分为大型家电和小型家电等细分市场。

1) 大型家电

在人口增长、城市化、可支配收入增加和生活水平提供的推动下，中国市场上的大型家电销售额出现了大幅增长。根据国家统计局资料，截至 2022 年底，中国每百户家庭平均拥有 134 台空调、119 台电视机、104 台冰箱和 99 台洗衣机。根据灼识咨询的资料，这表明市场已步入成熟期。随着大型家电数量的持续增加，对家电维修的需求亦在增加。大型家电的使用寿命通常在 7 至 15 年间，且使用几年后通常会出现各种故障，如电路问题、机械故障和部件损坏。由于保修期通常为 1 至 3 年，预计维修服务需求将稳步增长。

2) 小型家电

智能家居的日益普及与生活水平的不断提高推高了对小型家电的需求，包括清洁机器人、吸尘器、咖啡机和空气净化器等。随着小型家电的日益复杂化和智能化，其维修成本已大幅低于购买价格，作为一个经济适用的选择，消费者更倾向于维修。根据灼识咨询的资料，高端智能小型家电的平均维修成本一般为购买价格的5%至25%。随着家电的日益复杂化，诊断和维护往往需要专业知识和技能，这导致对专业工程师提供的维修服务的需求不断增长。

(3) 中国家电售后服务行业面临的挑战

尽管中国家电售后服务行业过去几年增长快速，但目前在供需方面都遇到了各种挑战。

1) 供应端的挑战

A 缺乏技术技能

在中国提供家电维修服务的工程师普遍缺乏系统培训。新入行的工程师可能很难获得全面的培训，以帮助他们转型为训练有素的专业人员。此外，随着智能化家电的快速发展，许多工程师难以满足日益复杂的安装和维护要求。

B 缺乏零配件的便捷渠道

在提供家电维修服务时，工程师往往需要采购来自不同品牌和规格的各种零配件。由于获取一体化供应链资源的渠道有限，工程师可能难以在短时间内找到所需的零配件，导致服务延迟，并对消费者满意度产生不利影响。

C 缺乏稳定性

由于人口众多，城乡家庭分散在不同地区。因此，个体工程师无法有效覆盖较多区域、更多客户。同时，由于不同家庭的维修需求差异较大，维修频率也不同，个体工程师面临订单不稳定、订单要求复杂、工作频率稳定性差等一系列挑战。

2) 需求端的挑战

A 缺乏标准化服务

服务标准的缺失导致维修过程不透明、服务价格不透明、服务质量不统一，以及维修服务引发纠纷的可能性增加。

维修过程不透明。由于家电维修涉及复杂的技术及各种零部件，消费者与工程师打交道时往往处于不利地位。缺乏透明度使消费者很难了解所需的程序和评估维修进度。

服务价格不透明。传统的家电维修服务涉及各种定价组成，如上门费、检查费、修理费及零配件费。在工程师上门并对问题进行第一手评估之前，消费者往往对服务费的预期范围一无所知。缺乏标准化的定价系统使消费者很难对服务方进行比较，也很难确定报价是否公平。

服务质量不统一。消费者没有评估工程师提供的服务的可靠标准，并确定是否涉及不道德的行为。普遍存在的过度收费问题使消费者的利息难以得到保障。

纠纷的可能性增加。缺乏服务标准增加了消费者与工程师在对服务质量及速度的理解及期望方面出现差异的可能性。因此，纠纷更容易发生，导致消费者体验不尽人意。

B 缺乏一体化服务方。

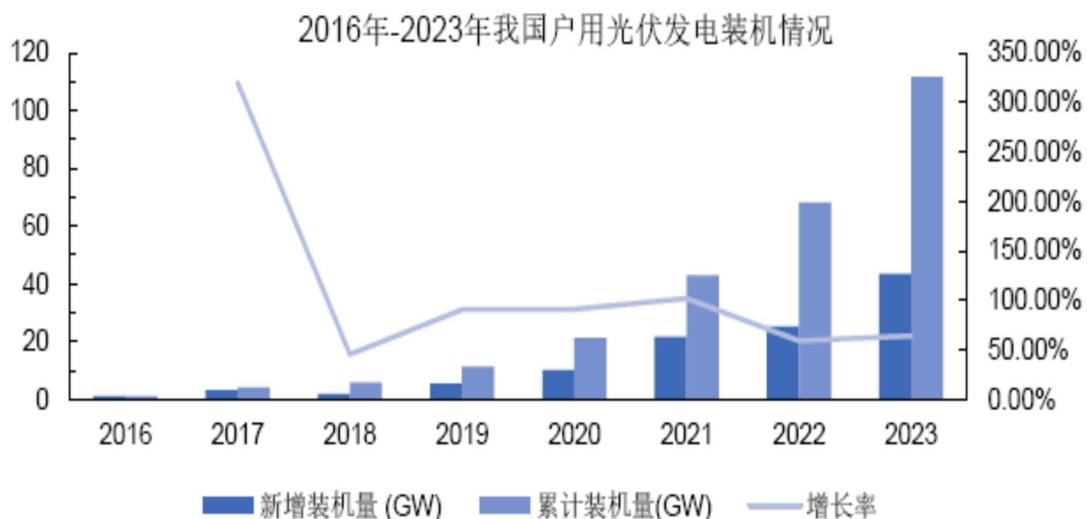
中国的家电维修行业高度分散，大量个体工程师独立经营。根据灼识咨询的资料，目前活跃在行业内的法人实体超过 10 万家，长期从业的工程师超过 240 万人，旺季从业的工程师超过 340 万人。缺乏一体化服务方导致服务程序冗长复杂、服务覆盖面有限、缺乏服务标准及缺乏第三方的监督。

2. 户用光伏行业

(1) 我国户用光伏行业发展情况

党的十八大以来，我国光伏发电规模持续扩大、结构持续优化、效率持续提升、体制改革和科技创新不断取得突破，户用光伏发电在我国光伏发电体系中的重要性逐渐凸显，逐渐发展成为建设新型能源体系和落实“双碳”发展战略的强劲动力。2022 年 2 月，中央一号文件《中共中央国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》中提到，巩固光伏扶贫工程成效，在有条件的脱贫地区发展光伏产业，扎实开展重点领域农村基础设施建设，推进农村光伏、生物质能等清洁能源建设，该文件奠定户用光伏在全面推进乡村振兴，实现共同富裕的重要地位，赋予了户用光伏促进乡村振兴的时代使命。

根据国家能源局与中国光伏行业协会的数据，2022 年我国户用光伏新增装机 25.25GW，同比增长 16.90%，户用光伏新增装机占当年光伏新增装机总量的 28.89%。2023 年户用光伏装机量达 43.48GW，同比增长 72.24%，户用光伏已成为我国光伏装机重要组成部分。据中国光伏行业协会预测，2024 年全国光伏新增装机估计将在 190GW 至 220GW，光伏行业的快速增长将全面推进能源革命、构建新型能源体系、推进能源绿色发展。2016 年至 2023 年，我国户用光伏发电累计装机容量和新增装机容量情况如下：



数据来源：国家能源局、中国光伏行业协会

户用光伏电站存在分布广泛和发电应用灵活的特点，户用光伏发电在应用场景上与不同行业相结合的跨界融合趋势愈发明显，逐渐从单一能源形式向多元化综合能源应用场景转型，包括智能微网、电网辅助服务、绿电绿证碳交易等多种形式的“可再生能源+”应用场景。2021年3月，全国人大发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提到，加快电网基础设施智能化和智能微电网建设，提供电力系统互补互济和智能调节能力。户用光伏应用的多样化亦将进一步推动户用光伏行业的发展。

(2) 户用光伏行业面临的机遇与风险

1) 面临的机遇

A 全球能源转型机遇

近年来，全球天然气、原油、动力煤等化石能源短缺、环境恶化等问题不断显现，在应对能源危机和加强环境保护的双重驱动下，能源结构向多元化、清洁化、低碳化方向转型已是不可逆转的趋势，光伏产业由于其分布广泛、资源丰富等优势，在全球能源结构中扮演重要角色，受到世界各国政策的大力扶持。根据国际可再生能源机构研究，2022年全球光伏装机容量总计192GW，同比增长22%，全球可再生能源电力容量同期增加了295GW，意味着光伏电力容量占全球可再生能源电力容量增幅的65.1%。

2022年9月，欧盟通过可再生能源发展法案，为实现2030年底温室气体排放量较1990年至少减少55%的目标，决定将2030年可再生能源发展目标提升至终端能源占比45%。2021年3月，“碳达峰、碳中和”被写入我国国务院政府工作报告，正式上升为国家战略，我国力争2030年前实现碳达峰，2060年前实现碳中和。

长期来看，户用光伏作为可再生能源的重要组成部分，未来发展空间广阔，发展潜力巨大。

B 国家产业政策支持

近几年，国家与地方政府相继出台了关于户用光伏电站的支持政策，为户用光伏发电行业的发展创造了良好的政策环境，促进行业的健康快速发展。

2022年2月，中央一号文件《中共中央国务院关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》中提到，巩固光伏扶贫工程成效，在有条件的脱贫地区发展光伏产业，扎实开展重点领域农村基础设施建设，推进农村光伏、生物质能等清洁能源建设。2022年6月，国家发改委、国家能源局、财政部等九部门联合印发《“十四五”可再生能源发展规划》，规划提到按照2025年非化石能源消费占比20%左右，大力推动可再生能源发电开发利用，“十四五”期间，可再生能源发电量增量在全社会用电量增量中的占比超过50%，风电和太阳能发电量实现翻倍，大力推动光伏发电多场景融合开发，实施“千家万户沐光行动”，规范有序推进整县（区）屋顶分布式光伏开发，建设光伏新村。

C 光伏发电成本下降

随着全行业整体的技术进步，早在2020年前后，许多主要国家的光伏度电成本便已追平甚至低于传统化石能源。光伏组件在光伏发电系统成本中占比约三至五成，由于供应链竞争程度高，供应商积极寻求降本途径并推动了生产技术快速迭

代，使得组件单瓦成本显著改善，主要包括硅片厚度减薄、硅片大尺寸化、电池效率提升等，有效促进了光伏发电成本的下降。未来随着传统化石能源价格的进一步上升，光伏发电的成本优势进一步凸显，光伏发电的清洁性与低成本特性将进一步促进户用光伏行业的发展。

2) 面临的风险

A 市场竞争日趋激烈

户用光伏行业近年来快速发展，市场规模不断扩展。一方面，户用光伏广阔的市场空间为行业参与者创造了有利的发展条件，另一方面也吸引了越来越多新的市场参与者参与到户用光伏行业的竞争中来，短期内市场竞争将日趋激烈。

B 产业政策变化风险

近年来，在我国大力发展新能源的背景下，我国户用光伏行业发展呈现快速发展趋势。随着户用光伏发电项目补贴的退坡和户用光伏电站的技术进步，叠加“碳达峰、碳中和”战略和共同富裕、乡村振兴的重要历史使命，户用光伏行业的周期性和波动性逐渐减弱，行业进入持续稳定的增长阶段。但户用光伏行业仍受宏观经济状况、产业政策等因素影响，呈现一定波动性，若未来产业政策发生不利变化，可能对户用光伏行业产生不利影响。

(三) 被评估企业经营业务简析

1. 被评估企业主要产品及服务

被评估企业主要产品及服务详见本报告“三、评估对象和评估范围”之“(二) 评估对象的基本情况”之“1.与评估对象有关的基本情况”之“(6)「安时达」主营业务介绍”。

2. 竞争优势及劣势

「安时达」主要竞争对手包括十分到家、赛维、快益点、日日顺、安得、天猫蚁巢、京东服务、快可立、神州联保、鲁班到家、啄木鸟等。

与竞争对手相比，「安时达」竞争优势主要包括：售后服务体系完备，组织架构健全，服务网点广泛分布，全面覆盖全国各个区域；历经数十年的深厚积累，在维修技术层面具备强大实力，同时在仓储管理、车间运作、维修实操等方面经验丰富；工单系统成熟且高度适配，能够高效支撑每年 1000 万量级及以上规模的工单处理需求等。

「安时达」竞争劣势主要表现为：服务投入较少，服务结算、设备急需匹配行业及业务发展；缺乏第三方流量平台的加持等。

3. 主要经营风险分析

「安时达」未来经营主要风险为：随着京东、天猫流量的聚集，服务的垄断，导致外部客户资源下降及价格下行；随着社会的快速发展，三四级以下城市服务人员继续减少，单台服务成本增加；大客户未来可能会自建服务体系。

(四) 历史财务数据

「安时达」历史年度合并口径简要资产负债表（除特别说明外，「安时达」合并数据未包含「神彩物流」数据）如下所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024/12/31	2023/12/31	2022/12/31
流动资产：	29,799.14	29,229.86	29,832.68
非流动资产：	8,365.93	8,620.43	9,110.64
长期股权投资	5,299.57	5,299.57	5,299.57
投资性房地产	570.67	344.30	-
固定资产	326.58	315.22	477.81
无形资产	448.04	545.61	804.70
使用权资产	15.25	25.42	72.79
长期待摊费用	218.19	207.33	236.82
递延所得税资产	200.58	176.70	43.19
其他非流动资产	1,287.05	1,706.29	2,175.77
资产总计	38,165.07	37,850.29	38,943.32
流动负债	23,842.61	23,569.97	24,513.66
非流动负债	7,257.84	7,361.39	7,588.88
负债合计	31,100.45	30,931.36	32,102.54
实收资本	3,000.00	3,000.00	3,000.00
资本公积	618.44	618.44	544.13
所有者权益合计	7,064.61	6,918.93	6,840.78
少数股东权益	-122.49	-93.94	324.62
归属于母公司所有者权益合计	7,187.11	7,012.88	6,516.17

注：上表数据中，长期股权投资即指「安时达」持有「神彩物流」100%的股权投资。

「安时达」历史年度及评估基准日模拟合并利润表如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	82,933.35	89,833.67	76,901.80
减：营业成本	69,475.74	75,467.28	60,058.97
税金及附加	511.84	542.31	520.87
销售费用	7,664.93	8,817.67	9,590.50
管理费用	4,439.82	4,582.27	4,687.32
研发费用	-	-	29.72
财务费用	64.58	99.37	114.75
加：其他收益	61.92	189.73	436.97
投资收益	242.24	1,392.51	-14.17
公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-130.53	-21.16	-28.63

项目/年度	2024 年	2023 年	2022 年
资产减值损失	-179.33	-105.42	233.73
资产处置收益	0.78	-1.25	-0.92
营业利润	771.52	1,779.18	2,526.67
加：营业外收入	837.29	101.04	150.08
减：营业外支出	119.94	37.36	18.96
利润总额	1,488.87	1,842.86	2,657.78
减：所得税费用	360.40	164.88	738.87
净利润	1,128.46	1,677.98	1,918.91
减：少数股东损益	-31.71	-217.43	42.55
归属于母公司所有者的净利润	1,160.18	1,895.41	1,876.36

注：上表数据中，2023 年和 2024 年投资收益主要涉及子公司「神彩物流」的分红。

（五）经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析

根据企业的业务性质，按照收益法模型的口径，对评估基准日的资产负债表进行调整，将资产/负债划分为：

溢余资产/溢余负债——成本法评估、非经营性资产/非经营性负债——成本法评估、经营性资产/经营性负债——收益法（自由现金流量折现法）评估。

所谓经营性资产，是指与「安时达」长远发展要求相适应，能够形成核心竞争力的资产或经济资源。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。

本次评估对经营性资产采用收益法估值。结合前述对被评估企业盈利能力和资产、负债结构的分析，本次收益法评估采用合并会计报表口径。

评估人员通过对「安时达」的经营业务及模式进行分析后认为，除下列溢余资产、非经营性资产外，「安时达」其余资产及负债均属于经营性资产。

金额单位：人民币万元

会计科目	内容	账面值	评估值
预付账款	预付四川优普道公司服务费	6.00	-
长期股权投资	神彩物流 100% 股权	5,299.57	4,834.00
投资性房地产	广州 3 套住宅、郑州 2 套住宅	570.67	444.64
固定资产——房屋建筑物	广州、郑州车位	13.61	36.83
固定资产——设备	灵犀南京固定资产	5.01	5.36
固定资产——设备	灵犀中山固定资产	11.10	6.59
使用权资产		15.25	15.25
递延所得税资产		200.58	200.58
其他非流动资产	预付资产购置款	9.98	9.98
一年内到期的非流动负债	租赁负债	11.31	11.31

会计科目	内容	账面值	评估值
租赁负债		5.79	5.79
资产减负债合计		6,114.67	5,536.13

上表中：

1. 预付账款系「安时达」全资子公司「遂宁安时达」向四川优普道公司预付的服务费。该笔款项账龄在3年以上，企业管理层预计已无法收回，与本次评估未来年度预测现金流无关，故将其界定为溢余资产；

2. 长期股权投资系指「安时达」持有「神彩物流」100%股权。鉴于本公司接受「创维集团」委托，以本资产评估报告载明的同一评估基准日，对「神彩物流」100%的股东全部权益单独进行了评估并出具相关评估报告，故在对「安时达」采用收益法评估时，将其界定为溢余资产；

3. 投资性房地产和固定资产——房屋建筑物系「安时达」目前用于对外出租的房产及车位，与其主营业务关联不大，本次收益法评估未考虑该等租金收益，故界定为溢余资产；

4. 本次收益法评估中对「安时达」未来年度现金流预测时，未考虑子公司灵犀技术（中山）有限公司和灵犀技术（南京）有限公司的相关业务，故将该等子公司固定资产界定为溢余资产；与上述子公司相关的流动资产及流动负债，则在收益法项下的营运资金测算时统一考虑；

5. 本次评估时，将未来年度企业经营场所所涉及的租金支出视为付现费用，未考虑与会计科目“使用权资产”之间的核算差异，故将“使用权资产”及其相关的“租赁负债”界定为溢余资产/负债；

6. 本次收益法评估在预测未来年度所得税费用时，未考虑评估基准日递延所得税资产的影响，故将其界定为溢余资产；

7. 为方便计算，本次评估将评估基准日“其他非流动资产”中的预付长期资产购置款界定为溢余资产，相关资本支出在未来年度资本性支出中统一考虑。

将上述溢余资产/负债进行调整后，本次收益法评估对应的经营性资产/负债如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2024/12/31	项目	2024/12/31
货币资金	2,455.25	应付票据	2,803.18
应收票据	7,246.67	应付账款	6,857.97
应收账款	7,339.34	合同负债	5,253.43
预付账款	2,219.85	应付职工薪酬	1,487.56
其他应收款	5,712.84	应交税金	370.61
存货	2,840.06	其他应付款	6,877.77
其他流动资产	1,979.12	一年内到期的非流动负债	-
		其他流动负债	180.78
流动资产合计	29,793.14	流动负债合计	23,831.30

项目	2024/12/31	项目	2024/12/31
长期股权投资	-	租赁负债	-
投资性房地产	-	其他非流动负债	7,252.05
固定资产	296.86		
无形资产	448.04	非流动负债合计	7,252.05
使用权资产	-	负债合计	31,083.35
长期待摊费用	218.19	实收资本	3,000.00
递延所得税资产	-	少数股东损益	-122.49
其他非流动资产	1,277.07		
非流动资产合计	2,240.16	归属于母公司所有者权益	1,072.44
资产总计	32,033.30	负债和所有者权益合计	32,033.30

(六) 被评估企业未来经营收益预测

1. 收益年限的确定

根据被评估企业的经营特点及本次评估目的，本次收益法评估时收益期限确定为无限年，其中预测期为 2025 年至 2029 年，2030 年及以后为永续期。

2. 营业收入与成本的预测

「安时达」历史年度报告期营业收入和营业成本如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	82,933.35	89,833.67	76,901.80
1.服务收入	65,218.36	68,417.02	54,311.60
2.物流仓储收入	432.36	482.07	1,122.14
3.商品销售收入	17,160.69	20,662.39	21,384.66
4.其他业务收入	121.95	272.20	83.39
营业成本	69,475.74	75,467.28	60,058.97
1.服务成本	54,330.09	56,944.87	41,362.15
2.物流仓储成本	396.28	426.83	838.25
3.商品销售成本	14,721.17	17,929.72	17,858.57
4.其他业务成本	28.20	165.87	-

上表中，“其他业务收入”主要包括租金收入、废品变卖收入、技术服务收入等，考虑涉及金额较小且废品变卖和技术服务存在较大不确定性，与企业主营业务关联不大，故本次收益法评估不予考虑；“物流仓储收入”主要是「安时达」为安维服务客户管理物料产生的物流仓储服务收入，鉴于该等业务毛利额相对「安时达」整体业绩而言贡献有限，故本次收益法评估不予考虑。

“商品销售收入”主要是「安时达」通过线上（自营商城）、线下渠道销售的维修配件及彩电、冰洗整机；“服务收入”主要指「安时达」开展的售后安调（安装、调试）、售后维保、客服、光伏及充电桩服务和经纪代理服务收入。

「安时达」管理层根据行业未来发展前景，结合目前在手订单情况、行业经验、

历史财务数据等，对「安时达」未来年度营业收入和营业成本进行了预测。评估人员对「安时达」提供的未来年度盈利预测数据进行了必要的核实、分析整理，认为相关预测数据具备合理性。

「安时达」未来年度营业收入和营业成本预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
营业收入	77,740.00	78,815.00	80,150.00	80,795.00	80,900.00	80,900.00
1.商品销售收入	11,300.00	11,000.00	10,700.00	10,200.00	10,200.00	10,200.00
2.服务收入	66,440.00	67,815.00	69,450.00	70,595.00	70,700.00	70,700.00
营业成本：	65,033.13	65,971.01	67,118.79	67,702.87	67,778.71	67,794.37
1.商品销售成本	9,936.27	9,538.31	9,213.26	8,716.36	8,644.73	8,644.73
2.服务成本	55,002.83	56,355.94	57,824.06	58,900.48	59,036.93	59,036.93
3.折旧摊销	94.02	76.76	81.46	86.03	97.05	112.72

3. 税金及附加的预测

「安时达」及其子公司的税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和印花税。参考历史年度财务数据，按照收入的一定比例估算。

未来年度，「安时达」相关业务税金及附加的具体预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
税金及附加	466.44	472.89	480.90	484.77	485.40	485.40

4. 销售费用和管理费用的预测

为计算方便，本次评估将销售费用和管理费用合并考虑。

历史年度报告期，「安时达」销售费用和管理费用（合并）构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024 年	2023 年	2022 年
职工薪酬	8,454.65	8,830.17	9,023.44
业务相关费用	2,284.63	2,715.49	2,807.50
房租物业	219.45	249.17	258.10
折旧摊销	245.79	348.28	359.09
办公及其他	900.22	1,182.52	1,829.68
股份支付	-	74.31	-
合计	12,104.76	13,399.95	14,277.81

上表中，“业务相关费用”主要包括「安时达」开展经营业务所涉及的相关差旅费、招待费、宣传费、仓储物流费、销售代理佣金费用、平台运营费等。

因「安时达」母公司承担了部分「神彩物流」的管理职能，故未来年度管理费用预测时，扣除了「神彩物流」应分摊的相关费用。

考虑「安时达」预测期业务规模较历史年度有所缩减，故预计期销售费用和管理费用亦呈一定程度下降。

未来年度，「安时达」相关业务销售费用和管理费用预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后
职工薪酬	8,470.00	8,500.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00
业务相关费用	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00
房租物业费用	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
办公及其他	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
折旧摊销	267.60	218.48	231.86	244.84	276.23	320.81
合计	11,177.60	11,158.48	11,271.86	11,284.84	11,316.23	11,360.81

5. 资产减值损失预测

由于被评估企业未来年度实际发生的资产减值损失存在不确定性，而账面计提坏账准备、存货跌价准备和资产减值准备均不导致实际现金流出，故本次收益法评估时对未来年度可能涉及的资产减值损失不予考虑。

6. 财务费用的预测

「安时达」历史年度财务费用主要为利息收入和手续费等。本次评估，参考历史年度报告期相关财务数据，按照预测收入的一定比例估算手续费支出。

未来年度，「安时达」财务费用预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后
财务费用	77.74	78.82	80.15	80.80	80.90	80.90

7. 营业外收支

营业外收支指企业在经营业务以外所发生的带有偶然性的、非经常性的业务收入或支出。预测期测算不予考虑。

8. 所得税费用预测

「安时达」未来年度涉及的所得税率按照 25% 考虑。

9. 折旧摊销及资本性支出预测

本次评估在预测折旧摊销时，主要考虑「安时达」现有长期资产的折旧摊销。具体测算时，为计算方便，不考虑残值，根据每项资产的账面值和长期资产经济使

用年限或摊销年限估算折旧摊销金额。

本次评估在测算资本性支出时，主要考虑「安时达」现有长期资产的更新支出。具体测算时，假设资产提完折旧摊销后立即进行更新。

存量固定资产的更新支出，根据「安时达」的资产结构和固定资产的经济使用年限进行。其中：对预测期内需要更新的资产，假设其于经济使用年限到期后进行更新；对于预测期外需要更新的资产，本次评估根据未来年度应当安排的资本性支出总额折算为年金。

综上所述，未来年度「安时达」的折旧摊销、资本支出预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年 及以后
折旧摊销	361.63	295.24	313.32	330.87	373.28	433.53
1.设备类资产	104.88	94.09	100.03	108.64	155.46	184.18
2.无形资产	176.32	135.25	162.44	181.29	172.37	184.33
3.长期待摊费用	80.43	65.90	50.85	40.94	45.45	65.03
资本性支出	349.65	657.24	846.10	1,039.81	774.16	308.52
1.设备类资产	308.27	77.56	277.89	533.16	272.34	120.44
2.无形资产	41.38	516.61	511.87	360.33	332.02	139.59
3.长期待摊费用	-	63.07	56.35	146.32	169.79	48.49

注：参考历史年度财务数据，「安时达」折旧摊销费用中，约有 26% 计入营业成本。

10. 营运资金增加额预测

营运资金是指在企业经营活动中获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。营运资金净增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力新增或减少的营运资金。本报告所定义的营运资金净增加额为：

营运资金净增加额=当期营运资金-上期营运资金

企业营运资金主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定；应交税金和应付薪酬因周转快，评估假定其保持相对稳定。

营运资金=安全现金保有量+应收账款+预付账款+存货-应付账款-预收账款

通过对被评估企业经营情况的调查，以及经审计的历史年度经营性资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，经综合分析后确定各项营运资产和营运负债的周转率，计算得到未来经营期内各年度的存货、经营性应收款项以及应付款项等及其增加额。假设永续期「安时达」的经营规模已达到稳定水平，不需要再追加营运资金，故永续期

净营运资金变动预测额为零。

截至评估基准日,「安时达」经营性资产涉及的净营运资金(即流动资产减流动负债,再加上“其他非流动资产”中的合同取得成本(延保佣金),再减去“其他非流动负债”中的相应合同负债)为-13.14万元。

未来年度,「安时达」相关业务营运资金预测情况如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年 及以后
营运资金增加额	1,615.49	12.09	20.24	5.75	0.94	0.00

11. 企业自由现金流预测

根据上述测算过程,「安时达」未来年度的企业自由现金流如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年 及以后
营业收入	77,740.00	78,815.00	80,150.00	80,795.00	80,900.00	80,900.00
减:营业成本	65,033.13	65,971.01	67,118.79	67,702.87	67,778.71	67,794.37
税金及附加	466.44	472.89	480.90	484.77	485.40	485.40
销售费用	11,177.60	11,158.48	11,271.86	11,284.84	11,316.23	11,360.81
管理费用						
财务费用	77.74	78.82	80.15	80.80	80.90	80.90
资产减值损失						
营业利润	985.09	1,133.80	1,198.30	1,241.72	1,238.76	1,178.52
加:营业外收入						
减:营业外支出						
利润总额	985.09	1,133.80	1,198.30	1,241.72	1,238.76	1,178.52
减:所得税	246.27	283.45	299.58	310.43	309.69	294.63
净利润	738.81	850.35	898.73	931.29	929.07	883.89
加:折旧摊销	361.63	295.24	313.32	330.87	373.28	433.53
财务费用×(1-所得税率)						
减:资本性支出	349.65	657.24	846.10	1,039.81	774.16	308.52
营运资金追加额	1,615.49	12.09	20.24	5.75	0.94	0.00
企业自由现金流	-864.70	476.27	345.71	216.60	527.25	1,008.89

(七) 折现率的确定

1. 无风险利率 r_f 的估计

本次评估采用历史年度长期国债到期收益率对无风险报酬率进行估计。

根据中央国债登记结算有限责任公司发布的剩余期限在10年期以上的国债到期收益率,自2014年12月起至评估基准日所在月止分别按月计算各个月份的国

债到期收益率的算术平均值并以此作为各个月的国债到期收益率的估计值；2014年12月至评估基准日所在月的所有月份的国债到期收益率的算术平均值即为评估基准日的无风险利率的估计值。

根据本公司内部研究数据显示，于评估基准日，中国无风险报酬率为 3.41%。

2. 市场风险溢价MRP的估计

市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低（或无风险）的债券市场所得到的风险补偿。它的基本计算方法是市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。

本次评估根据历史年度沪深 300 指数的收益率及长期国债到期收益率测算中国市场风险溢价水平，作为本次评估的市场风险溢价。

按照沪深 300 指数每个月的月末（该月最后一个交易日）的收盘指数相对于其基期指数（1000）的变化率（几何收益率）作为测算月的市场收益率，可以得出2014年12月至评估基准日所在月的各个月的市场收益率的估计值；2014年12月至评估基准日所在月的所有月份的市场收益率的算术平均值即为评估基准日的市场预期报酬率的估计值，再减去无风险报酬率，即为市场风险溢价。

根据本公司内部研究数据显示，于评估基准日，中国市场风险溢价水平为 6.37%。

3. 权益的系统风险系数 β_e 的估计

β 系数是指投资者投资某公司所获报酬率的变动情况与股票市场平均报酬率的变动情况的相关系数。 β 系数的具体计算过程是：A) 计算股票市场的收益率和个别收益率。估算时股票市场的收益率以上证综合指数一个期间的变化来计算。个别收益率以单个公司某期间股票收盘价的变化来计算；B) 得出上述各期期间的收益率后，在某期期间段以股票市场的收益率为 x 轴，以单个公司个别收益率为 y 轴，得出一系列散点；C) 对上述散点进行回归拟合得出一元线性回归方程，该回归方程的斜率即为该单个公司的 β 系数。

由于「安时达」是非上市公司，我们通过选取相关行业的 23 家公司作为参照公司，用这些参照公司的 β 值经过一系列换算最终得出「安时达」的 β 系数。

通过查询同花顺 Find 软件可知各上市公司无财务杠杆的 β_u 值，然后取无财务杠杆的 β_u 的平均值按「安时达」的资本结构计算得出「安时达」的 β 值。计算公式如下：

$$\beta = \beta_u (\text{平均}) \times [1 + D/E \times (1 - T)]$$

上式中的 $D/E=0$ ；T 按 25% 计算。

β_u (平均) 计算结果见下表所示：

序号	证券代码	证券简称	原始Beta	调整Beta	剔除财务杠杆 原始Beta	剔除财务杠杆 调整Beta
1	002057.SZ	中钢天源	1.0014	1.0009	0.9470	0.9645
2	002858.SZ	力盛体育	0.8142	0.8755	0.7644	0.8422
3	002967.SZ	广电计量	1.0111	1.0075	0.8886	0.9254
4	003008.SZ	开普检测	0.7034	0.8013	0.7032	0.8012
5	300012.SZ	华测检测	1.2880	1.1929	1.2690	1.1802
6	300215.SZ	电科院	0.9717	0.9810	0.8861	0.9237
7	300416.SZ	苏试试验	0.9989	0.9992	0.8534	0.9018
8	300572.SZ	安车检测	0.9329	0.9550	0.8937	0.9288
9	300662.SZ	科锐国际	1.7691	1.5153	1.6104	1.4090
10	300795.SZ	米奥会展	1.1557	1.1043	1.1537	1.1030
11	300797.SZ	钢研纳克	0.9070	0.9377	0.8900	0.9263
12	300860.SZ	锋尚文化	1.1732	1.1160	1.1659	1.1112
13	300887.SZ	谱尼测试	0.9049	0.9363	0.8576	0.9046
14	300938.SZ	信测标准	1.0855	1.0573	0.9707	0.9803
15	300962.SZ	中金辐照	0.6962	0.7964	0.6909	0.7929
16	301169.SZ	零点有数	1.3593	1.2407	1.3543	1.2373
17	600158.SH	中体产业	0.9469	0.9644	0.9245	0.9494
18	600654.SH	中安科	0.6384	0.7577	0.6267	0.7499
19	600662.SH	外服控股	0.7710	0.8465	0.7282	0.8179
20	600826.SH	兰生股份	0.6568	0.7701	0.6189	0.7447
21	600861.SH	北京人力	1.2335	1.1565	1.1881	1.1260
22	603060.SH	国检集团	0.8567	0.9040	0.6879	0.7909
23	603183.SH	建研院	0.8167	0.8772	0.8004	0.8663
		平均	0.9866	0.9910	0.9336	0.9555
数据来源：同花顺iFinD						

代入上述公式，根据被评估企业的资本结构换算的 $\beta = \beta_u \times [1 + D/E \times (1 - T)] = 0.9555$ 。

4. 个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c 的估计

「安时达」是非上市公司，我们通过计算已上市的参照企业的平均风险在消除了资本结构的差异后来衡量「安时达」的风险，这还需分析「安时达」相比参照公司所具有的特有风险以确定企业特有风险补偿率。

考虑到「安时达」在业务规模、市场竞争、融资条件、资本流动性等方面相比参照公司所具有的特有风险，本项目特有风险调整值确定为 3.5%。

5. 权益资本成本 r_e 的计算

$$r_e = r_f + MRP \times \beta + r_c = 13.00\%$$

6. 企业所得税税率 T 的取值

「安时达」企业所得税率按照 25% 计算。

7. 财务比例的估计

「安时达」不涉及有息负债。

8. 折现率 r 的计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) = 13.00\%。$$

经计算，「安时达」折现率为 13%。

(八) 经营性资产的价值估算

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}}$$

按上述方式计算后，被评估企业经营性资产价值为 4,760.80 万元。

本次评估，暂未考虑永续期各年自由现金流量预计的年平均增长率 g 。

(九) 溢余资产的价值估算

如前所述，「安时达」溢余资产/非经营性资产的评估值为 5,536.13 万元。

(十) 少数股东权益

「安时达」合并报表少数股东权益涉及非全资子公司 灵犀技术（中山）有限公司（以下简称「灵犀中山」），「安时达」持有「灵犀中山」51%的股权。

由于本次收益法评估时，对「安时达」未来年度现金流预测时未涉及「灵犀中山」的相关业务，且「灵犀中山」名下固定资产估值已在溢余资产中体现（即按固定资产估值乘以 51%考虑），故少数股东权益仅需考虑流动资产及负债部分，即：

$$\begin{aligned} \text{少数股东权益} &= \text{「灵犀中山」流动资产减负债后的净额} \times 49\% \\ &= (833.33 - 1,094.42) \times 49\% \\ &= -127.93 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(十一) 收益法评估结果

综上所述，「安时达」股东全部权益价值计算如下：

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} - \text{少数股东权益} \\ &= 4,760.80 + 5,536.13 - (-127.93) \\ &= 10,424.86 \text{ 万元} \end{aligned}$$

则采用收益法评估的「安时达」股东全部权益于评估基准日的评估值为 10,420.00 万元（取整）。

三、采用收益法评估的评估结果

采用收益法评估的「安时达」股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估值为 10,420.00 万元，相对其于评估基准日合并报表归属于母公司所有者权益账面值 7,187.11 万元，评估增值 3,232.89 万元，增值率 44.98%。