

本报告依据中国资产评估准则编制

星星精密科技（深圳）有限公司  
拟股权转让事宜涉及的深圳市加特智研科技有限公司  
股东全部权益价值

# 资产评估报告

中评正信评报字[2026]044号

共1册，第1册

北京中评正信资产评估有限公司

二〇二六年二月五日

# 目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告附件	27

## 声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、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国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

五、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已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；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

星星精密科技（深圳）有限公司  
拟股权转让事宜涉及的深圳市加特智研科技有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告摘要

中评正信评报字[2026]044号

北京中评正信资产评估有限公司接受星星精密科技(深圳)有限公司的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定,坚持独立、客观、公正原则,按照必要的评估程序,对星星精密科技(深圳)有限公司拟股权转让事宜涉及的深圳市加特智研科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

**一、评估目的**

星星精密科技(深圳)有限公司拟转让其持有的深圳市加特智研科技有限公司股权,为此需要对该经济行为所涉及的深圳市加特智研科技有限公司在评估基准日股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围**

评估对象为深圳市加特智研科技有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为深圳市加特智研科技有限公司在评估基准日的全部资产及负债。

**三、价值类型**

价值类型为市场价值。

**四、评估基准日**

评估基准日为2025年12月31日。

**五、评估方法**

本次采用资产基础法进行评估。

**六、评估结论及其有效使用期**

经评估,深圳市加特智研科技有限公司股东全部权益评估值为**9,291.33**万元(大写为人民币玖仟贰佰玖拾壹万叁仟叁佰元整)。

按现行规定,本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年,该有效使用

期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用人应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 七、特别事项说明

### （一）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2025年度财务数据进行审计并出具了报告文号为“中喜财审2026S00043号”《审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的，并利用了相关数据。

### （二）其他需要特别说明的事项

1.根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53号，2012 年7月1日起施行）第一章第二条规定，本办法所称闲置：土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足25%，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

根据委托评估方提供的资料，2021年8月20日，权利人曾缴纳“土地闲置费用19,068,000.00元”，按照2021年9月2日深圳市规划和自然资源局坪山管理局与星星精密科技（深圳）有限公司签订的《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》第二条：“星星精密科技（深圳）有限公司应于协议签订起一年内按规定完善有关手续并按批准的施工设计图纸动工施工，两年内竣工。动工期限超过一年未动工开发的，政府将按照闲置土地处置相关规定依法进行处置。”根据评估人员现场查勘，至评估基准日，评估对象土地平整，尚未完成开发建设，因此评估对象可能存在被政府收回或收取土地闲置费的风险，本次评估不考虑该因素的影响，敬请报告使用人关注该风险，并自行向当地国土部门核实验证。

2. 本报告结论未考虑由于股权交易而涉及的各项税费。

3. 本次评估结论较账面价值无增减原因：因为本次评估的标的是企业的股权价值，资产评估范围是以审计后的资产负债表作为基础。由于本次评估的企业主要资产是土地使用权，在本次评估过程中，委托人聘请的审计机构按照土地使用权的估值计提了相应的减值准备。除土地使用权外，其他资产负债评估未发生增减值变化，因此最终评估结果也无增减值变动。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

星星精密科技（深圳）有限公司  
拟股权转让事宜涉及的深圳市加特智研科技有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

中评正信评报字[2026]044号

**星星精密科技（深圳）有限公司：**

北京中评正信资产评估有限公司接受贵公司（简称委托人或星星精密）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让事宜涉及的深圳市加特智研科技有限公司（简称被评估单位或加特智研）股东全部权益于评估基准日2025年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人**

**（一）委托人概况**

本次评估的委托人是星星精密科技（深圳）有限公司，其基本信息如下：

委托人于评估报告日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：914403006837659767

公司名称：星星精密科技（深圳）有限公司

法定代表人：罗仙文

注册资本：110000万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2018年12月25日

注册地址：深圳市坪山区龙田街道南布社区燕子岭生活区1号6层B部分650

经营范围：一般经营项目：从事货物及技术进出口（不含分销及国家专营专控商品）；设计、研发、销售精密模具、移动通讯产品、电子烟、智能家居、消费类电子产品、工业自动化设备及辅助设备和软件（分公司经营）；贵金属首饰、镶嵌首饰、珠宝玉石首饰及工艺美术品的设计、批发、零售；进出口贸易（不含国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品,按国家有关规定办理申请）。企业品牌策划咨询;企业管理咨询;珠宝技术服务;从事商业活

动。许可经营项目：生产经营塑胶件、五金模具；生产精密模具、移动通讯产品、电子烟、智能家居、消费类电子产品、工业自动化设备及辅助设备和软件；贵金属首饰、镶嵌首饰、珠宝玉石首饰及工艺美术品的生产、加工。新型合金材料、有色金属材料、有色金属合金材料、银合金材料的生产加工。

## （二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是深圳市加特智研科技有限公司，其基本信息如下：

### 1.工商登记主要信息

被评估单位于评估报告日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91440300MA5F8U5K08

公司名称：深圳市加特智研科技有限公司

法定代表人：罗仙文

注册资本：100万元

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年8月7日

注册地址：深圳市坪山区坪山街道六联社区坪山大道2007号创新广场A2201

经营范围：从事信息技术、软件研发设计、电子产品开发、生产及销售；货物进出口、技术进出口、代理进出口业务；无线电产品及外部设备、多媒体产品的系统集成及无线数据产品的技术开发与销售；维修仪器仪表、维修办公设备；销售通讯设备、计算机周边配件线材及辅助设备、电子产品、通讯卡、食用农产品。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）模具制造；移动终端设备制造；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）；高性能有色金属及合金材料销售；新材料技术研发；工程塑料及合成树脂制造；有色金属合金制造；有色金属合金销售。（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）。

### 2.历史沿革、股东及持股比例

#### （1）历史沿革

深圳市加特智研科技有限公司于2018年8月7日登记，设立时公司类型为一人有限责任公司，股东为自然人陈喜发，认缴出资额100万元。

#### （2）历次股权变更情况

2024年3月14日，自然人陈喜发与星星精密科技（深圳）有限公司签订股权转让合同，转让其持有公司100%股权，股权转让完成后公司股权结构如下：

序号	股东	持股比例	认缴出资（万元）	出资方式
1	星星精密科技（深圳）有限公司	100%	100.00	货币
合计		100%	100.00	

2024年12月12日，公司股东会决议股东出资方式由货币变更为非货币，股东以G14318-0122宗地国有建设用地使用权价值经第三方评估机构评估后的价值18828.8152万元出资，其中计入注册资本100万元，计入资本公积金18728.8152万元。

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

### 3.经营管理结构情况

被评估单位尚未实质开展经营活动。

### 4.被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
总资产	4.25	19,744.44	9,302.33
总负债	2.08	961.74	11.00
所有者权益	2.17	18,782.69	9,291.33
项目	2023年	2024年	2025年
营业收入	24.64	596.10	0.00
营业成本	12.40	592.37	0.00
净利润	-43.25	-82.29	-9,461.76

上述2023年度、2024年度财务数据未经审计；2025年度财务数据业经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了报告文号为“中喜财审2026S00043”号《审计报告》。

### 5.被评估单位的主要经营业务及产品介绍

深圳市加特智研科技有限公司主要从事可穿戴产品、平板电脑、笔记本电脑、VR等智能电子产品的成套精密结构件组件研发、生产和销售。

### 6.被评估单位重要实物资产状况

被评估单位主要实物资产为被评估单位持有的一宗土地使用权，原始入账价值188,288,152.00元，计提减值准备85,665,956.78元，账面价值92,985,400.00元，

是由公司股东于2024年12月作价出资投入到公司，该宗地具体情况如下：

（1）宗地主要登记情况

不动产证证号：粤（2024）深圳市不动产权第0312316号

证载权利人：深圳市加特智研科技有限公司

共有情况：单独所有

坐落：坪山新区坑梓街道

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：普通工业用地

面积：36209.26平方米

使用期限：30年，从2016年2月25日起至2046年2月24日止。

截至评估基准日委估宗地未设定他项权。

（2）主要规划设计条件

规定容积率 $\leq 4.0$ ；规定建筑面积144837.0平方米,其中：配套办公7500平方米、配套宿舍8500平方米、配套食堂1500平方米、厂房127337平方米（地下车库、设备用房、民防设施、公共交通、不计规定容积率）；该宗地及地上建筑物只能整体转让，不能分割转让。

（3）开发利用情况

截至评估基准日，尚未开始建设，评估对象于评估基准日的实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气）和宗地红线内场地平整。

## 7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

（1）会计期间

被评估单位采用公历年制，自公历每年1月1日至12月31日为一个会计年度；

（2）记账本位币

被评估单位以人民币为记账本位币；

（3）会计制度

企业执行《企业会计准则》、指南、解释公告及补充规定；

（4）记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础以历史成本为计价原则；

(5) 应收款项坏账准备的核算方法

当有客观证据表明发生减值时以账面价值与未来现金流量现值之间的差额确认减值。

(6) 固定资产及折旧

固定资产计量基础为按照成本进行初始计量并按月计提折旧。固定资产的折旧方法为年限平均法。

(7) 税项

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	13%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额计缴	5%
教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

(2) 优惠政策

依据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》[财政部 税务总局公告2023年第12号]文，自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育费附加、地方教育附加；对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日；增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅、耕地占用稅、教育费附加、地方教育附加等其他优惠政策的，可叠加享受本公告第二条规定的优惠政策，被评估单位依法享受上述优惠政策。

**8. 委托人与被评估单位之间的关系**

委托人是被评估单位母公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人

以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

## 二、评估目的

星星精密科技（深圳）有限公司拟转让其持有的深圳市加特智研科技有限公司股权，为此需要对该经济行为所涉及的深圳市加特智研科技有限公司在评估基准日股东全部权益的市场价值进行评估，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

### （一）评估对象和评估范围

评估对象为深圳市加特智研科技有限公司在评估基准日2025年12月31日的股东全部权益价值。

评估范围为深圳市加特智研科技有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

项 目		账面价值（万元）
1	流动资产	3.79
2	非流动资产	9,298.54
3	其中：无形资产	9,298.54
4	<b>资产总计</b>	<b>9,302.33</b>
5	流动负债	11.00
6	非流动负债	-
7	<b>负债合计</b>	<b>11.00</b>
8	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>9,291.33</b>

上述财务数据业经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

### （二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报评估的资产均为账面已记录的资产，未申报表外资产。

### （三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

## 四、价值类型

### （一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

## （二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2025年12月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日中华人民共和国第十四届

全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号第二次修正，2018年12月29日起施行）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日修订）；

5. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号第二次修订，自2020年3月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；

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

8. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年11月29日修订）；

9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

10. 国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令53号，2012年7月1日起施行）；

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；

13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

14. 《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，自2019年4月1日起施行）；

15. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；

16. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布 2019年1月2日财政部97号令修正）；

17. 其他与资产评估相关的法律法规。

## （二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

## （三）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位不动产权证书及入账凭证、发票等（复印件）；
3. 其他相关权属依据。

## （四）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表、审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
4. 其他相关资料。

## （五）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. 企业提供的访谈记录；
3. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

## 1.收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

## 2.市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## 3.资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

### （二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

#### 1.评估方法的适用性分析

##### （1）收益法

##### 1) 收益法应用的前提条件

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

##### 2) 收益法的适用性分析

被评估单位成立时间较短，主要资产是股东作价出资入股的一宗土地，尚未开发建设，公司也尚未开展实质经营活动，未来盈利能力不确定性很大，现阶段难以可靠的估计企业未来现金流，因此不宜采用收益法。

## （2）市场法

### 1) 市场法应用的前提条件

- ①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ②有关交易的必要信息可以获得。

### 2) 市场法的适用性分析

- ①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量等方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业且规模可比的上市公司较少，不能满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

- ②从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少，不满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上不宜采用市场法。

## （3）资产基础法

### 1) 资产基础法应用的前提条件

- ①评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- ②评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- ③评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

### 2) 资产基础法的适用性分析

- ①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查

核实其数量。

②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备。

③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

## 2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

### （三）资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

#### 1.流动资产

##### （1）货币资金

按经核实的账面价值作为评估值。

##### （2）其他流动资产

其他流动资产为可抵扣进项税，按经核实的账面价值作为评估值。

#### 2.无形资产——土地使用权

常用的土地使用权评估方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，各方法简要介绍如下：

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。评估对象的用途为普通工业用地，其所在区域内缺少与评估对象相同或类似的土地单独出租案例，未来土地租金收益难以获取，故不适宜直接选用收益还原法。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适

当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。市场比较法主要用于房地产市场发达，有充足可比实例的地区。深圳市整体房地产市场发达，理论上可采用市场比较法进行评估，评估人员调查了解，评估对象所在的深圳市坪山区近期同类型的土地出让案例较多，满足市场法的应用条件，可以采用市场法进行评估。

剩余法，按照剩余法对标的土地的使用权进行评估，即土地使用权的价值等于开发完成后房地产总价减去预计开发成本及有关税费、资金成本及合理利润。评估对象为待开发的土地，相关规划条件明确，但是限制开发完成后仅限于整体转让而不可分割转让，而评估对象所在区域缺乏与评估对象规划条件相同或相似的已完成开发的整体交易案例，故无法合理估计开发完成后的房地产总价，因此不宜采用剩余法进行评估。

成本逼近法，以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的评估方法。评估对象所在区域的征地补充案例较少，且开发土地所耗费的各项费用以及土地增值收益等难以合理估计，因此不宜采用成本逼近法。

基准地价系数修正法，利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在评估期日价格的方法。由于委估宗地所在地区未公布最新的基准地价标准及其修正体系，因此不宜采用基准地价系数修正法。

通过上述分析并结合评估对象的现状利用条件，确定对评估对象采用市场比较法测算土地价格。具体思路如下：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。计算公式如下：

$$V = VB \times A \times B \times D \times E$$

V—待估宗地价格

VB—比较实例宗地价格

A—待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易期日地价指数

D—待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

### 3. 负债

在清查核实的基础上，以核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

### （一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

### （二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

#### 1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

#### 2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

#### 3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

#### 4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

#### 5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

## 6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

### （三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

#### 1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

#### 2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

### （四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

### （五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事

方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

#### 3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

### （二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

### （三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者勤勉尽责，且其管理层有能力担当其职务和履行

其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

6.假设评估范围内涉及的土地不会被收回或收取土地闲置费。

#### （四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

### 十、评估结论

截至评估基准日，深圳市加特智研科技有限公司申报评估并经审计的资产总额账面价值9,302.33万元，负债总额账面价值11.00万元，所有者权益9,291.33万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，深圳市加特智研科技有限公司总资产评估值9,302.33万元，无评估增减变动；总负债的评估值为11.00万元，无评估增减变动；股东全部权益评估值为9,291.33万元，无评估增减变动。评估结果详见下表：

**评估结果汇总表**

单位：万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	3.79	3.79	-	-
2	非流动资产	9,298.54	9,298.54	-	-
3	无形资产	9,298.54	9,298.54	-	-
4	<b>资产总计</b>	9,302.33	9,302.33	-	-
5	流动负债	11.00	11.00	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	<b>负债合计</b>	11.00	11.00	-	-

8	净资产（所有者权益）	9,291.33	9,291.33	-	-
---	------------	----------	----------	---	---

即：深圳市加特智研科技有限公司股东全部权益评估值为**9,291.33**万元（大写为人民币玖仟贰佰玖拾壹万叁仟叁佰元整）。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

### （三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

### （四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

### （五）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2025年度财务数据进行审计并出具了报告文号为“中喜财审2026S00043号”《审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的，并利用了相关数据。

### （六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

### （十）其他需要特别说明的事项

1.根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53号，2012 年7月1日起施行）

第一章第二条规定，本办法所称闲置：土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足25%，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

根据委托评估方提供的资料，2021年8月20日，权利人曾缴纳“土地闲置费用19,068,000.00元”，按照2021年9月2日深圳市规划和自然资源局坪山管理局与星星精密科技（深圳）有限公司签订的《深圳市土地使用权出让合同书补充协议书》第二条：“星星精密科技（深圳）有限公司应于协议签订起一年内按规定完善有关手续并按批准的施工设计图纸动工施工，两年内竣工。动工期限超过一年未动工开发的，政府将按照闲置土地处置相关规定依法进行处置。”根据评估人员现场查勘，至评估基准日，评估对象土地平整，尚未完成开发建设，因此评估对象可能存在被政府收回或收取土地闲置费的风险，本次评估不考虑该因素的影响，敬请报告使用人关注该风险，并自行向当地国土部门核实验证。

2. 本报告结论未考虑由于股权交易而涉及的各项税费。

3. 本次评估结论较账面价值无增减原因：因为本次评估的标的是企业的股权价值，资产评估范围是以审计后的资产负债表作为基础。由于本次评估的企业主要资产是土地使用权，在本次评估过程中，委托人聘请的审计机构按照土地使用权的估值计提了相应的减值准备。除土地使用权外，其他资产负债评估未发生增减值变化，因此最终评估结果也无增减值变动。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其签名资

产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

（五）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 2 月 5 日。

（本页为深圳市加特智研科技有限公司股东拟股权转让事宜涉及的深圳市加特智研科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告签字页，无正文）

北京中评正信资产评估有限公司      资产评估师：

中国·北京      资产评估师：

## 资产评估报告附件

1. 被评估单位 2025 年度审计报告
2. 委托人及被评估单位的法人营业执照复印件
3. 委托人及被评估单位承诺函
4. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
5. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
6. 签名资产评估师执业会员证书复印件
7. 资产评估明细表