

本报告依据中国资产评估准则编制

厦门松霖科技股份有限公司拟购买股权涉及的
厦门倍杰特科技有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

闽建友评报字第 2023176 号
(共 1 册, 第 1 册)



福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二三年十一月十六日



评估机构地址: 福州市鼓楼区华林路 155 号新华兴大厦 1#楼第 21 层

评估机构网址: www.jy-fj.com

联系电话: 0591-88319827 87838032

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3535080008202300399
合同编号:	PBHT23127
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	闽建友评报字第2023176号
报告名称:	厦门松霖科技股份有限公司拟购买股权涉及的 厦门倍杰特科技有限公司股东全部权益价值
评估结论:	702,719,000.00元
评估报告日:	2023年11月16日
评估机构名称:	福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司
签名人员:	罗顺珠 (资产评估师) 会员编号: 35150003 蒋云杰 (资产评估师) 会员编号: 35170007
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年11月16日

目 录

声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	31
九、评估假设	33
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	36
十二、资产评估报告使用限制说明	37
十三、资产评估报告日	38
附件	39

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

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

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

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估专业人员已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司接受厦门松霖科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，对厦门倍杰特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。

评估目的：厦门松霖科技股份有限公司拟购买厦门倍杰特科技股份有限公司49%股权，厦门松霖科技股份有限公司委托福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司对所涉及的厦门倍杰特科技股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

评估对象：厦门倍杰特科技股份有限公司股东全部权益价值

评估范围：厦门倍杰特科技股份有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2023年9月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：经分析，本次评估选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

截至评估基准日，厦门倍杰特科技有限公司资产账面值为62,445.08万元，负债账面值为31,969.75万元，所有者权益账面值为30,475.33万元，股东全部权益评估值为70,271.90万元，增值额为39,796.57万元，增值率为130.59%。

本资产评估报告评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。

请资产评估报告使用人关注本报告中载明的评估假设、特别事项对评估结论可能产生的影响以及资产评估报告使用限制说明。

正文

厦门松霖科技股份有限公司：

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟购买股权涉及的厦门倍杰特科技股份公司股东全部权益在 2023 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告委托人为厦门松霖科技股份有限公司，被评估单位为厦门倍杰特科技股份公司，资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人为委托人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

企业名称：厦门松霖科技股份有限公司

住所：厦门市海沧区阳光西路 298 号

注册资本：40101.112 万元整

法定代表人：周华松

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

经营范围：一般项目：塑料制品制造；塑料制品销售；橡胶制品制造；橡胶制品销售；卫生洁具研发；卫生洁具制造；卫生洁具销售；阀门和旋塞研发；阀门和旋塞销售；家用电器研发；家用电器制造；家用电器销售；电子元器件制造；模具制造；模具销售；家居用品制造；家居用品销售；家具销售；非居住房地产租赁；化妆品批发；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售。（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）许可项目：第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营。（依法须经批准的项目，

经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(二) 被评估单位简介

1. 企业概况

企业名称：厦门倍杰特科技有限公司

住所：厦门市同安区工业集中区同安园同宏路 601 号 4 号楼 5 楼

注册资本：贰仟捌佰陆拾捌万捌仟零柒拾柒元整

法定代表人：龚斌华

企业类型：法人商事主体[有限责任公司(自然人投资或控股)]

经营范围：一般项目：科技推广和应用服务；卫生洁具制造；家用电器制造；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；日用家电零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑材料销售；橡胶制品制造；塑料制品制造；光电子器件制造；电子元器件制造；五金产品批发；电器辅件销售；工程和技术研究和试验发展；电子专用设备制造；配电开关控制设备研发；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储支持服务；集成电路设计；模具制造；技术进出口；货物进出口。（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. 股权结构及变更情况

2006年10月12日，吴家奕向厦门市工商行政管理局提出设立公司申请，公司名称为厦门倍杰特科技有限公司，法定代表人为吴家奕，注册资本为318万元，实收资本为159万元。公司类型为有限责任公司，股东为龚斌华、吴家奕、陈国斌、吴家顺，其中龚斌华认缴出资47.7万元，实缴出资23.85万元，占公司15%的股份，吴家奕认缴出资174.9万元，实缴出资87.45万元，占55%的股份，陈国斌认缴出资47.7万元，实缴出资23.85万元，占公司15%的股份，吴家顺认缴出资47.7万元，实缴出资23.85万元，占公司15%的股份。

2006年10月11日，厦门达新会计师事务所出具厦达会验字[2006]第YD110号验资报告，验证：截至2006年10月10日止，公司已收到龚斌华、吴家奕、陈国斌、吴家顺第一期缴纳的注册资本合计人民币159万元整，占注册资本的50%，各股东以货币资金出资合计人民币159万元整。

公司具体股权结构具体如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
龚斌华	47.70	15.00	23.85	7.50
吴家奕	174.90	55.00	87.45	27.50
陈国斌	47.70	15.00	23.85	7.50
吴家顺	47.70	15.00	23.85	7.50
合计	318.00	100.00	159.00	50.00

2008年3月28日,公司召开股东大会,作出如下决议:股东陈国斌将其所持有的占公司15%的股权(认缴注册资本47.7万元,实缴23.85万元),以人民币23.85万元的价格转让给吴家奕,所转让的占公司15%的股权中尚未到资的注册资本23.85万元由吴家奕按章程规定如期到资;股权转让后吴家奕持有公司70%的股份(认缴注册资本222.6万元,实缴111.3万元),龚斌华持有公司15%的股份(认缴注册资本47.7万元,实缴23.85万元),吴家顺持有公司15%的股份(认缴注册资本47.7万元,实缴23.85万元)。

2008年3月28日,陈国斌与吴家奕签订《股权转让协议》,约定股东陈国斌将其所持有的占公司15%的股权(认缴注册资本47.7万元,实缴23.85万元),以人民币23.85万元的价格转让给吴家奕,所转让的占公司15%的股权中尚未到资的注册资本23.85万元由吴家奕按章程规定如期到资。

2008年3月31日,公司向厦门市工商行政管理局提出变更登记申请,2008年4月1日,厦门市工商行政管理局出具登记内变字[2008]第2002008040130127号《准予变更登记通知书》。

公司具体股权结构具体如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
龚斌华	47.70	15.00	23.85	7.50
吴家奕	222.60	70.00	111.3	35.00
吴家顺	47.70	15.00	23.85	7.50
合计	318.00	100.00	159.00	50.00

2008年11月7日,公司召开股东大会,一致通过如下决议:1、吸收龚

斌为公司新股东；2、公司注册资本由 409 万人民币增加到 659 万元，股东吴家奕以货币形式增资 95.92 万元，股东龚斌华以货币形式增资 70.45 万人民币，股东吴家顺以货币形式增资 37.5 万元，股东龚斌以货币形式增资 46.13 万元。

2008 年 11 月 5 日，厦门晟远会计师事务所出具厦晟远会验字（2008）第 YA2390 号验资报告，验证：截至 2008 年 11 月 10 日止，变更后注册资本累计为人民币 659 万元整，实收资本累计为人民币 659 万元整。

2008 年 11 月 11 日，公司向厦门市工商行政管理局提出变更登记申请，2008 年 11 月 13 日，厦门市工商行政管理局出具登记内变字 [2008] 第 2002008111230029 号《准予变更登记通知书》。

公司具体股权结构具体如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
龚斌华	131.80	20.00	131.80	20.00
吴家奕	382.22	58.00	382.22	58.00
吴家顺	98.85	15.00	98.85	15.00
龚斌	46.13	7.00	46.13	7.00
合计	659.00	100.00	659.00	100.00

2009 年 8 月 10 日，公司召开股东会，一致通过如下决议：1、股东吴家顺将其所持有的占公司 15% 的股权（认缴注册资本 98.85 万元，实缴 98.85 万元），以 98.85 万元的价格转让给吴家奕，股东龚斌将其所持有的占公司 7% 的股份（认缴注册资本 46.13 万元，实缴 46.13 万元），以 46.13 万元的价格转让给吴家奕；2、股东龚斌华放弃优先受让权。

2009 年 8 月 10 日，吴家顺与吴家奕签订《股权转让协议》，约定股东吴家顺将其所持有的占公司 15% 的股权（认缴注册资本 98.85 万元，实缴 98.85 万元），以 98.85 万元的价格转让给吴家奕。

2009 年 8 月 10 日，龚斌与吴家奕签订《股权转让协议》，约定股东龚斌将其所持有的占公司 7% 的股份（认缴注册资本 46.13 万元，实缴 46.13 万元），以 46.13 万元的价格转让给吴家奕。

2009 年 8 月 10 日，公司向厦门市工商行政管理局提出变更登记申请，2009 年 9 月 15 日，厦门市工商行政管理局出具登记内变字 [2009] 第

2002009090430048号《准予变更登记通知书》。

公司具体股权结构具体如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
龚斌华	131.80	20.00	131.8	20.00
吴家奕	527.20	80.00	527.2	80.00
合计	659.00	100.00	659.00	100.00

2010年6月17日，公司召开股东大会，一致通过如下决议：公司增加注册资本，由原注册资本659万元人民币增加到1168万元。其中公司股东吴家奕认缴注册资本407.2万元，增资后累计出资额为934.4万元，占增资后注册资本的80%；股东龚斌华认缴注册资本101.8万元，增资后累计出资额为233.6万元，占增资后注册资本的20%。

2010年6月23日，厦门晟远会计师事务所出具厦晟远会验字(2010)第YA1006号验资报告，验证：截至2010年6月23日止，变更后注册资本累计为人民币1168万元，实收资本累计为人民币1168万元。

2010年6月23日，公司向厦门市工商行政管理局提出变更登记申请，2010年6月24日，厦门市工商行政管理局出具登记内变字[2010]第2002010062430072号《准予变更登记通知书》。

公司具体股权结构具体如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
龚斌华	233.60	20.00	233.60	20.00
吴家奕	934.40	80.00	934.40	80.00
合计	1,168.00	100.00	1,168.00	100.00

2011年3月28日，公司召开股东大会，一致通过如下决议：(1) 股东吴家奕将其所持有的占公司10%的股权（认缴注册资本116.8万元，实缴116.8万元），以116.8万元的价格转让给龚斌华，以货币出资，已缴足；(2) 股权转让后吴家奕持有公司70%的股权（认缴注册资本817.6万元，实缴817.6万元），龚斌华持有公司30%的股权（认缴注册资本350.4万元，实缴350.4万元）；(3) 公司经营管理机构不变。

2011年3月28日,吴家奕与龚斌华签订股权转让协议,约定股东吴家奕将其所持有的占公司10%的股权(认缴注册资本116.8万元,实缴116.8万元),以116.8万元的价格转让给龚斌华。

2011年3月28日,公司向厦门市工商行政管理局提出变更登记申请,2011年4月8日,厦门市工商行政管理局出具登记内变字[2011]第2002011032930074号《准予变更登记通知书》。

公司具体股权结构具体如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
龚斌华	350.40	30.00	350.40	30.00
吴家奕	817.60	70.00	817.60	70.00
合计	1,168.00	100.00	1,168.00	100.00

2013年4月27日,公司召开股东大会,一致通过如下决议:公司注册资金由1168万元人民币增加到2168万人民币,股东吴家奕以货币形式增资439.84万元,股东龚斌华以货币形式增资560.16万元,公司增资后,各股东的出资额及比例为:股东吴家奕出资1257.44万元,占公司注册资本58%,股东龚斌华出资910.56万元,占公司注册资本的42%。

2013年4月28日,厦门泓正会计师事务所出具厦泓正所验YZ字(2013)第0171号验资报告,验证:截至2013年4月27日止,变更后的累计注册资本人民币2168万元,实收资本2168万元。

2013年4月27日,公司向厦门市工商行政管理局提出变更登记申请,2013年4月28日,厦门市工商行政管理局出具登记内变字[2013]第2002013042830075号《准予变更登记通知书》。

公司具体股权结构具体如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
龚斌华	910.56	42.00	910.56	42.00
吴家奕	1257.44	58.00	1257.44	58.00
合计	2,168.00	100.00	2,168.00	100.00

2016年4月29日,公司召开股东大会,决议通过公司注册资本由2168

万元增加至 2677.53 万元，实收资本由 2168 万元增加至 2677.53 万元，新增注册资本由股东厦门市倍森投资合伙企业（有限合伙）以货币形式认缴 300 万，厦门市倍森投资合伙企业（有限合伙）以货币形式认缴 200 万，股东勾陈资本（厦门）投资管理有限公司以货币形式认缴 9.53 万元。

公司具体股权结构具体如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
吴家奕	1257.44	46.96	1257.44	46.96
龚斌华	910.56	34.01	910.56	34.01
厦门市倍森投资合伙企业（有限合伙）	300.00	11.20	300.00	11.20
厦门市倍森投资合伙企业（有限合伙）	200.00	7.47	200.00	7.47
勾陈资本（厦门）投资管理有限公司	9.53	0.36	9.53	0.36
合计	2,677.53	100.00	2,677.53	100.00

厦门倍杰特科技有限公司于 2016 年 5 月 28 日召开股东会会议，全体股东一致同意以 2016 年 4 月 30 日为基准日，将公司整体变更为股份有限公司。

2016 年 7 月 13 日，厦门倍杰特科技有限公司名称变更为厦门倍杰特科技股份有限公司。

2017 年 8 月 1 号，在全国中小企业股份转让系统定向发行 7,658,580 股的普通股股票，募集资金额度 100,097,640.60 元。

厦门镒福投资合伙企业（有限合伙）以 13.07 元/股认购 3,978,580 股，认购资金总额为 52,000,040.60 元。

厦门慧邦天合股权投资基金合伙企业（有限合伙）以 13.07 元/股认购 1,900,000 股，认购资金总额为 24,833,000.00 元。

郝苗以 13.07 元/股认购 580,000 股，认购资金总额为 7,580,600.00 元。

黄清南以 13.07 元/股认购 600,000 股，认购资金总额为 7,842,000.00 元。

吴俊苗以 13.07 元/股认购 600,000 股，认购资金总额为 7,842,000.00 元。

公司具体股权结构具体如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
吴家奕	1257.44	36.52	1257.44	36.52
龚斌华	910.56	26.44	910.56	26.44
厦门市倍森投资合伙企业(有限合伙)	300.00	8.71	300.00	8.71
厦门市倍森投资合伙企业(有限合伙)	200.00	5.81	200.00	5.81
厦门镒福投资合伙企业(有限合伙)	397.86	11.55	397.86	11.55
厦门慧邦天合股权投资基金合伙企业	190.00	5.52	190.00	5.52
黄清南	60.00	1.74	60.00	1.74
吴俊苗	60.00	1.74	60.00	1.74
郝苗	58.00	1.68	58.00	1.68
勾陈资本(厦门)投资管理有限公司	9.53	0.28	9.53	0.28
吴家奕	1257.44	36.52	1257.44	36.52
合计	3,443.39	100.00	3,443.39	100.00

2018年10月28日,厦门倍杰特科技股份有限公司(以下简称公司)2019年第二次临时股东大会。公司股东厦门镒福投资合伙企业(有限合伙)将所持有的占公司5.5549%(认缴注册资本1912777元,实缴注册资本1912777元)以2736万元转让给王金贵。

公司具体股权结构具体如下:

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
吴家奕	1257.44	36.52	1257.44	36.52
龚斌华	910.56	26.44	910.56	26.44
厦门市倍森投资合伙企业(有限合伙)	300.00	8.71	300.00	8.71
厦门市倍森投资合伙企业(有限合伙)	200.00	5.81	200.00	5.81
勾陈资本(厦门)投资管理有限公司	9.53	0.28	9.53	0.28
厦门镒福投资合伙企业(有限合伙)	206.58	6.00	206.58	6.00
厦门慧邦天合股权投资基金合伙企业	190.00	5.52	190.00	5.52
黄清南	60.00	1.74	60.00	1.74
吴俊苗	60.00	1.74	60.00	1.74
郝苗	58.00	1.68	58.00	1.68
王金贵	191.28	5.55	191.28	5.55

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
吴家奕	1257.44	36.52	1257.44	36.52
合计	3,443.39	100.00	3,443.39	100.00

2019年7月厦门倍杰特科技股份有限公司（以下简称公司）召开第一次临时股东大会，会议通过以下决议：公司注册资本由3,443.388万元减少至3,046.8077万元。公司减资后，股东厦门镒福投资合伙企业（有限合伙）、股东厦门慧邦天合股权投资基金合伙企业（有限合伙）、全面退出。2020年4月，公司召开2020年第一次临时股东会，本次会议以记名投票表决方式审议通过了如下决议。发起人吴家奕将1,257.4400万股以1元价格转让给吴端裕。

公司具体股权结构具体如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
吴端裕	1257.44	41.27	1257.44	41.27
龚斌华	910.56	29.89	910.56	29.89
厦门市倍森投资合伙企业（有限合伙）	300.00	9.85	300.00	9.85
厦门市倍益投资合伙企业（有限合伙）	200.00	6.56	200.00	6.56
王金贵	191.28	6.28	191.28	6.28
黄清南	60.00	1.97	60.00	1.97
吴俊苗	60.00	1.97	60.00	1.97
郝苗	58.00	1.90	58.00	1.90
勾陈资本（厦门）投资管理有限公司	9.53	0.31	9.53	0.31
合计	3,046.81	100.00	3,046.81	100.00

2020年8月厦门倍杰特科技股份有限公司召开第四次临时股东大会，本次会议以记名投票表决方式审议通过了如下决议。

公司注册资本由3,046.8077万元减少至2,868.8077万元。公司减资后，股东黄清南、股东吴俊苗、股东郝苗，全面退出。

2020年9月2日，获取厦门市工商行政管理局出具的准予变更登记通知书。

公司具体股权结构具体如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
吴端裕	1257.44	43.83	1257.44	43.83
龚斌华	910.56	31.74	910.56	31.74
厦门市倍森投资合伙企业(有限合伙)	300.00	10.46	300.00	10.46
厦门市倍鑫投资合伙企业(有限合伙)	200.00	6.97	200.00	6.97
王金贵	191.28	6.67	191.28	6.67
勾陈资本(厦门)投资管理有限公司	9.53	0.33	9.53	0.33
合计	2,868.81	100.00	2,868.81	100.00

2021年3月,公司召开2021年第一次临时股东会,本次会议以记名投票表决方式审议通过了如下决议。厦门松霖科技股份有限公司收购厦门倍杰特科技有限公司51%股份,并变更公司章程。

2021年5月12日,厦门倍杰特科技股份公司名称变更为厦门倍杰特科技有限公司。

2021年8月9日,厦门市工商行政管理局出具登记内变字[2021]第2002021080930025号《准予变更登记通知书》。

公司具体股权结构具体如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比	金额	出资比
厦门松霖科技股份有限公司	1463.0919	51.00	1463.0919	51.00
龚斌华	479.7568	16.72	479.7568	16.72
吴端裕	662.5210	23.09	662.5210	23.09
厦门市倍森投资合伙企业(有限合伙)	158.0628	5.51	158.0628	5.51
厦门市倍鑫投资合伙企业(有限合伙)	105.3752	3.67	105.3752	3.67
合计	2868.8077	100.00	2868.8077	100.00

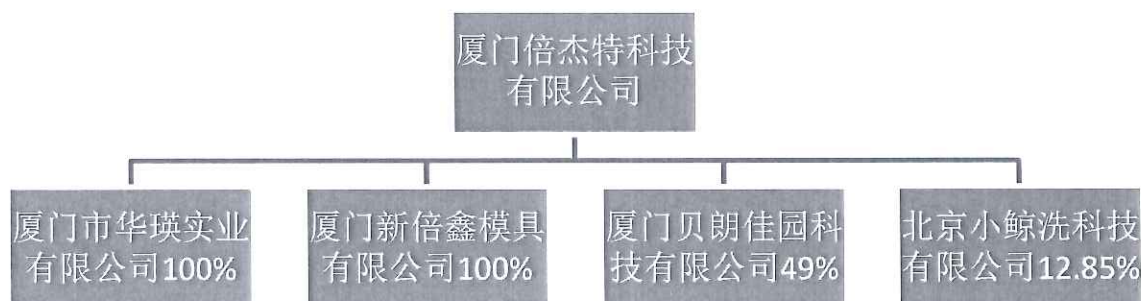
截至评估基准日股权结构未再发生变动。

3. 产权和经营管理结构

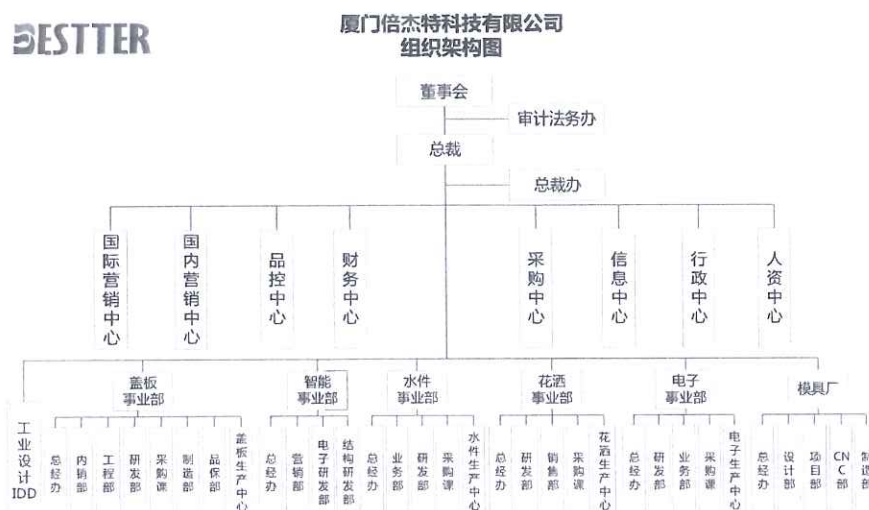
厦门倍杰特科技股份公司是一家专业从事智能马桶盖板、新型传统马桶盖板、水箱配件、花洒等卫浴产品研发、生产、销售的高新技术企业。公司立足于卫浴行业,定位为专业的卫浴配件制造商和提供商,专业致力于马桶盖板、水箱配件等卫浴配件产品的研发、生产和销售。公司的主要产品为马

桶盖板、水箱配件、花洒等。公司目前拥有盖板、水箱配件、花洒三条产品线，18 个产品系列，数百种产品样式，并可根据客户产品的需求进行量身定制。

厦门倍杰特科技有限公司基准日产权结构如下：



组织结构图如下：



4. 近年资产、财务和经营状况

近年财务状况(合并口径)见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年9月30日
资产总计	54,640.54	60,784.27	60,978.80	60,412.93
负债合计	31,244.17	35,722.16	33,654.91	30,298.38
归属于母公司所有者权益	21,230.70	25,062.10	27,323.89	30,114.55
少数股东权益	2,165.67	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	23,396.37	25,062.10	27,323.89	30,114.55

近年财务状况(母公司口径)见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年9月30日
资产总计	54,186.11	76,537.10	66,865.59	62,445.08
负债合计	29,678.11	48,805.89	38,208.57	31,969.74
所有者权益合计	24,508.00	27,731.21	28,657.02	30,475.34

近年经营状况(合并口径)见下表:

金额单位：人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-9月
营业收入	61,991.30	74,598.28	73,470.10	60,086.06
营业利润	7,121.18	5,296.71	5,822.44	7,696.57
净利润	5,939.23	4,835.55	5,862.14	6,795.75
归属于母公司所有者的净利润	5,452.05	4,659.81	5,862.14	6,795.75
少数股东损益	487.18	175.74	0.00	0.00

近年经营状况(母公司口径)见下表:

金额单位：人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-9月
营业收入	46,946.51	60,058.76	75,048.17	61,224.88
营业利润	6,204.56	3,853.29	475.53	6,568.41
净利润	5,315.49	3,575.98	579.81	5,823.41

以上财务、经营状况数据摘自被评估单位的财务报表，其中评估基准日所在年度、2022年度、2021年度的财务报表均经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。2020年度的财务报表经厦门普华明正会计师事务所有限公司审计，并发表了标准无保留意见。

5. 委托人和被评估单位的关系

委托人厦门松霖科技股份有限公司拟购买被评估单位厦门倍杰特科技股份有限公司的股权。

(三) 资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据厦门松霖科技股份有限公司《关于购买控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》(2023-060), 厦门松霖科技股份有限公司拟购买厦门倍杰特科技股份有限公司 49% 股权, 厦门松霖科技股份有限公司委托福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司对所涉及的厦门倍杰特科技股份有限公司股东全部权益价值进行评估, 为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本资产评估报告评估对象为厦门倍杰特科技股份有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1. 评估范围内容

本资产评估报告评估范围包括厦门倍杰特科技股份有限公司的全部资产和负债, 具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产、流动负债、非流动负债等。截至评估基准日, 各类资产、负债的账面金额如下:

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值
流动资产	47,002.90
长期股权投资	8,474.23
固定资产	4,023.12
在建工程	0.00
无形资产	145.59
其他非流动资产	2,799.24
资产总计	62,445.08
流动负债	30,772.94
非流动负债	1,196.81
负债合计	31,969.75
所有者权益	30,475.33

上述账面价值业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计审计并发表标准无保留意见。委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为专利权，账面未记录的专利权 526 项，其中发明专利共 96 项，实用新型专利共 335 项，外观专利共 95 项。

3. 引用其他机构报告的情况

本资产评估报告未引用其他机构报告。

四、价值类型

(一) 价值类型的选择

根据相关评估准则，选择和使用价值类型，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素以及价值类型与评估假设的相关性，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。本报告评估目的是为购买股权资产提供参考意见，该经济行为是正常的市场经济行为，对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估以评估对象在公开市场交易为前提假设，排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。综上分析，本次资产评估的基本要素满足市场价值定义的要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

(二) 价值类型的定义

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

本报告评估基准日是 2023 年 9 月 30 日。

确定评估基准日主要考虑评估目的所对应经济行为的实现日、会计期末等因素。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 厦门松霖科技股份有限公司《关于购买控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》(2023-060)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 《中华人民共和国公司法》;
3. 《中华人民共和国民法典》;
4. 《中华人民共和国证券法》;
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
6. 《中华人民共和国土地管理法》;
7. 《中华人民共和国企业所得税法》;
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号);
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);
10. 财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税第[2018]32号);
11. 财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年第39号);
12. 其他相关法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35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——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
10. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
11. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
12. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
13. 《资产评估执业准则——知识产权》(中评协[2023]14号);
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
17. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
18. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);
19. 《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31号)。

(四) 权属依据

1. 主要设备购置合同及发票;
2. 房屋所有权证、国有土地使用证、不动产权证、车辆行驶证;
3. 公司章程、基准日财务报表、营业执照等;
4. 相关业务合同或协议。

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社《机电产品报价手册》(2023年);
2. 被评估单位近期与供货商签订的主要设备购置合同或发票;
3. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
4. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械计[1995]1041号);
5. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017);
6. 《福建省构筑物工程预算定额》(FJYD-102-2017);
7. 《福建省通用安装工程预算定额》(FJYD-301-2017~FJYD-311-2017);
8. 《福建省市政工程预算定额》(FJYD-401-2017~FJYD-409-2017);
9. 《福建省园林绿化工程预算定额》(FJYD-501-2017);
10. 《福建省建筑安装工程费用定额》(2017版);
11. 《全国统一建筑安装工程工期定额》;
12. 被评估单位提供的历年生产经营数据及未来预测数据;
13. 被评估单位提供的历年财务报表、审计报告;
14. 被评估单位提供的生产经营、财务管理等相关资料;
15. 被评估单位提供的未来发展规划、投资计划等;
16. 资产评估专业人员市场调查获取的相关资料;
17. 其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报明细表;

2. 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格[2007]670号);
3. 《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号);
4. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格[2002]1980号);
5. 财政部《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》(财建[2016]504号);
6. 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》(计价格[1999]1283号);
7. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
8. 《资产评估常用数据与参数手册》;
9. 天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健审[2023]9844号审计报告;
10. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
11. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
12. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
13. 其他相关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业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。资产基础法适用的前提是:①被评估单位的重要资产、负债均可以识别并单独评估;②具备充分的评估资料。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估

对象价值的评估方法。收益法适用的前提是：①被评估单位未来收益可以预测并且与未来收益的风险程度相对应的折现率可以估算；②具备充分的评估资料。

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。市场法适用的前提是：①存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②可收集到足够数量的与被评估单位可比的参考企业或交易案例的相关数据，且相关数据充分、可靠。

由于缺少足够数量的与被评估单位可比的上市公司和交易案例，采用市场法评估的条件不具备。而被评估单位提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，资产评估专业人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估单位所处行业的发展前景以及被评估单位自身的经营现状的初步分析，被评估单位运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估，并通过对两种方法的初步评估结果进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，形成合理评估结论。

（二）资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。各资产、负债的具体评估方法如下。

1. 流动资产

（1）货币资金

被评估单位货币资金的核算内容为银行存款。资产评估专业人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行函证进行核实，以经核实后的账面值确定评估值。

（2）应收款项（应收账款、其他应收款）

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

(3) 应收票据(应收票据、应收账款融资)

资产评估专业人员查阅了被评估单位的应收票据及备查簿,核对了应收票据的种类、出票日、票面金额和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等信息。经核实,未发现异常情况,则以核实后账面值作为评估值。

(4) 预付账款

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同,以及对大额款项进行函证等方法对预付款项进行核实,并借助于历史资料和现场调查核实的情况,具体分析预付账款发生时间和所对应的业务、催收货物情况、期后到货情况等。在此基础上,以评估基准日后可收回相应的资产或获得相应的权利计算确定评估值。

(5) 存货

存货主要由原材料、库存商品及在产品构成。

① 原材料

原材料主要为生产用原料和备品备件等。评估时以经核实的各类原材料的数量和评估基准日的市场价格,并考虑合理运输费及合理损耗后计算确定评估值。

② 库存商品

本次评估采用售价倒算法,即以库存商品预计销售价格减去必要的销售费用、销售税费及所得税,并根据商品的适销程度扣除适当比例的销售收益后的余额作为评估值。

③ 在产品

在产品核算的内容主要是投入到产品生产中的原材料、自制半成品及生产费用。资产评估专业人员通过了解被评估单位成本核算程序和方法,查阅相关账簿和凭证,核实账面值的合理性,以核实后的实际成本确定评估值。

(6) 其他流动资产

其他流动资产核算内容为待摊费用和增值税。待摊费用通过查阅相关账簿、凭证,了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利,在核实受益期和受益额的基础上确定评估值。增值税通过查阅了相关账簿和凭证,了解企业负担的税种、税率以及相关税收政策。核实无误后,以账面值作为评估值。

2. 长期股权投资

对于全资及控股的被投资企业按照企业价值的评估方法对其股东全部权益进行评估，以被投资企业的股东全部权益评估结果乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。

对于参股的被投资企业，由于被评估单位持股比例较低，无法提供对被投资企业整体评估所必需的条件，本次评估以被投资企业的评估基准日所有者权益账面值乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。

3. 固定资产

评估范围内的固定资产包括设备类资产和房屋建筑物类资产。

(1) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点，对于部分老旧电子设备(如电脑等)、车辆，由于存在活跃的二手市场，则采用市场法评估，以类似设备的二手市场价格为基础测算评估值，其余设备由于不具有独立获利能力且类似设备的交易实例极少，不适宜采用收益法或市场法评估，因此采用成本法评估。成本法计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

① 重置成本

根据评估范围内设备类资产的特点、性质以及被评估单位的情况，本次评估各类设备重置成本的计算方法如下。

A. 机器设备

重置成本=设备购置费+运杂费+安装费+前期及其他费+资金成本-增值税进项税

a. 设备购置费

设备的购置费通过查询有关报价手册、市场调查询价并结合资产评估机构掌握的相关价格信息确定。

b. 运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

c. 安装费

若设备购置费不包含安装费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装费。对于无须安装或仅须简易安装的设备不计安装费。

d. 前期及其他费

前期及其他费包括前期工作咨询费、项目建设管理费、招标代理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费等。通过调查同类项目的平均费用水平并参考有关定额、计费标准结合本项目的实际情况确定各项费用。

e. 资金成本

根据设备所在项目正常的建设期和评估基准日有效的贷款市场报价利率，以设备购置费、运杂费、安装费、前期及其他费之和为基数按照资金均匀投入计算。

f. 增值税进项税

根据相关法规，增值税进项税包括设备购置费、运杂费、安装费、前期及其他费中的增值税进项税。

B. 车辆

通过市场调查询价确定车辆购置费，加上车辆购置税和其它正常的费用(如牌照费)并扣除增值税进项税确定重置成本。

C. 电子设备

电子设备主要为无须安装或仅须简易安装的电子设备，重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费-增值税进项税

其中设备购置费通过查询有关报价手册、市场调查询价并结合资产评估机构掌握的相关价格信息确定。

②成新率

根据设备的经济寿命年限和已使用年限，通过对设备的现场调查，综合考虑设备的技术状况、负荷与利用率、维修保养状况等因素测算成新率。

A. 重要设备

根据设备的经济寿命年限和已使用年限，通过对设备的现场调查，综合考虑设备的技术状况、负荷与利用率、维修保养状况等因素确定其尚可使用年限，并采用以下计算式测算成新率：

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

B. 一般设备

采用理论成新率(年限法成新率)确定,如设备实际状况与理论成新率差别较大时,则根据现场调查结果加以调整。计算式如下:

成新率=理论成新率(年限法成新率)×调整系数

其中理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

C. 车辆

根据相关报废标准,分别测算出年限法成新率和里程法成新率,按照孰低原则确定理论成新率,并根据现场调查结果加以调整。计算式如下:

成新率=理论成新率×调整系数

(2) 房屋建筑物类资产

评估范围内的房屋建筑物类资产主要为工业用房及配套附属设施,由于当地类似房屋建筑物的租、售实例极少,不适宜采用市场法和收益法评估,因此本次评估采用成本法。

根据本项目的性质和房屋建筑物类资产的特点,本次评估采用房地分估路径。房屋建筑物类资产评估值计算式如下:

评估值=重置成本×成新率

① 重置成本

根据评估范围内房屋建筑物类资产的特点、性质以及被评估单位的情况,本次评估重置成本的计算式如下:

重置成本=建筑安装工程费+前期及其他费+资金成本-增值税进项税

A. 建筑安装工程费

根据被评估单位提供的有关资料以及通过现场调查所掌握的房屋建筑物类资产的工程特征、技术数据,结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物类资产的造价信息,对价值量大、重要的房屋建筑物类资产采用分部分项法、对其他一般房屋建筑物类资产采用单位比较法测算建筑安装工程费。

B. 前期及其他费

前期及其他费包括前期工作咨询费、项目建设管理费、招标代理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费等。通过调查当地同类建设项目的

平均费用水平并参考相关计费标准结合本建设项目的规模和性质确定各项费率。

C. 资金成本

根据房屋建筑物类资产所在建设项目正常的建设期和评估基准日有效的贷款市场报价利率，以建筑安装工程费、前期及其他费之和为基数按照资金均匀投入计算。

D. 增值税进项税

根据相关法规，增值税进项税包括建筑安装工程费、前期及其他费中的增值税进项税。

②成新率

根据房屋建筑物类资产的经济寿命年限和已使用年限，通过对房屋建筑物类资产的现场调查，综合考虑房屋建筑物类资产的施工、使用、维护、更新改造等状况测算成新率。

A. 重要房屋建筑物类资产

根据房屋建筑物类资产的经济寿命年限和已使用年限，通过对房屋建筑物类资产的现场调查，综合考虑房屋建筑物类资产的施工、使用、维护、更新改造等状况确定其尚可使用年限，并采用以下计算式测算成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

B. 一般房屋建筑物类资产

采用理论成新率(年限法成新率)确定，如房屋建筑物类资产实际状况与理论成新率差别较大时，则根据现场调查结果加以调整。计算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率(年限法成新率)} \times \text{调整系数}$$

$$\text{其中理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

4. 使用权资产

使用权资产的账面成本主要由租赁负债的初始计量金额、租赁时所发生的直接费用等构成。评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证，以核实后的账面值作为评估值。

5. 土地使用权

评估范围内单独评估的土地使用权均为工业用地，经分析，本次土地使用权的评估采用基准地价系数修正法、市场比较法进行评估。通过对两种方法的初步评估结果进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步评估结果的合

理性及所使用数据的质量的基础上，形成合理评估值。

(1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是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基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。基本计算公式如下：

$$P = P_{1b} \times \left(1 \pm \sum K_i\right) \times K_j + D$$

式中： P ——待估宗地价格；

P_{1b} ——某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

(2) 市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期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进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。基本计算公式如下：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： P ——待估宗地价格；

P_B ——比较实例价格；

A ——待估宗地交易情况指数除以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除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C ——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D ——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E ——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

6. 专利资产

评估范围内的专利资产包括 529 项专利权，专利类型包括发明、实用新型、外观设计，主要运用于卫浴产品的生产，本次将评估范围内的专利资产作为一项专利资产组合并采用收益法进行评估。

专利资产评估中的收益法是通过预测未来专利资产的收益额并将其折现来确定专利资产价值的方法，其基本计算式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中： V ——收益价值；

A_i ——未来第*i*年的净收益；

Y_i ——未来第*i*年的折现率；

n ——收益期。

7. 其他无形资产

评估范围内的其他无形资产为各种外购软件。本次评估通过市场调查类似软件的市场价格并结合被评估软件目前的使用情况综合确定评估值。

8. 长期待摊费用

待摊费用核算内容为技术服务费、模具和装修费用等，资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、合同等资料核实账面值的构成。对于技术服务费：了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利，在核实受益期和受益额的基础上确定评估值。对于模具和装修费用：通过现场调查核实其使用状况。经分析，采用成本法评估，计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

9. 递延所得税资产

资产评估专业人员在核对了递延所得税资产核算的内容、产生的原因、形成过程、金额的准确性后，根据对应科目的评估处理情况计算确定递延所得税资产评估值。

10. 其他非流动资产

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对其他非流动资产进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析其他非流动资产发生时间和所对应的业务、催收货物情况、期后到货情况等。核实无误后，以账面值确定评估值。

11. 负债

对于负债的评估，资产评估专业人员根据被评估单位提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或被评估单位实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，经综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产和负债净值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中： P ——经营性资产价值；

t ——预测年度；

i ——折现率；

R_t ——第 t 年企业自由现金流量；

n ——详细预测期年限；

P_n ——详细预测期后企业自由现金流量(终值)；

r ——终值折现系数。

① 收益期和详细预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为详细预测期和详细预测期后(即稳定期)两个阶段。

② 详细预测期企业自由现金流量

详细预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额

③ 折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

式中： K_e ——权益资本成本；
 K_d ——付息债务资本成本；
 $E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重；
 $D/(D+E)$ ——付息债务资本占全部资本的比重；
 T ——所得税率。

其中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)确定，计算式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： R_f ——无风险报酬率；
 β_L ——股东权益的系统风险系数；
 MRP ——市场风险溢价；
 R_c ——企业特定风险调整系数。

④详细预测期后企业自由现金流量(终值)

详细预测期后企业自由现金流量(终值)是指详细预测期后的企业自由现金流量折算至详细预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至详细预测期后，企业的经营收益趋于稳定，则详细预测期后现金流量(终值)计算式如下：

$$P_n = \frac{R_{n+1}}{i}$$

式中： P_n ——详细预测期后企业自由现金流量(终值)；
 R_{n+1} ——详细预测期后年度的企业自由现金流量。

其中详细预测期后年度的企业自由现金流量根据详细预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析，被评估单位不存在溢余资产。

(3) 非经营性资产和负债净值

非经营性资产和负债净值是指与企业正常经营无关的或者企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日须要付息的债务，为短期借款，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托及前期准备

资产评估机构在接受评估业务委托之前，采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、初步调查等方式，与委托人等相关当事人共同明确委托人和被评估单位基本情况、评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围等基本事项，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。

在接受委托后，根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制订资产评估工作计划，组织并确定资产评估专业人员。根据评估对象的特点，向被评估单位提供资产评估申报明细表等，并指导被评估单位填写。

(二) 资产核实及现场调查

根据被评估单位填写的资产评估申报明细表等相关资料，资产评估专业人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了核实，对被评估单位财务、经营状况进行系统调查。资产核实与调查的具体内容与过程如下：

1. 被评估单位总体情况的调查

资产评估专业人员与被评估单位管理层进行访谈，了解被评估单位总体概况、经营现状、发展规划和所处行业市场状况等，收集并查阅被评估单位的公司章程、验资报告、审计报告等文件以及有关内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、销售网络、管理层构成等经营管理状况的资料。

2. 各类资产、负债的核实与调查

各类资产、负债的核实与调查的过程如下：

(1) 指导被评估单位填报相关表格并准备资料

指导被评估单位相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求进行填报，同时收集资产的权属证明资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的相关资料。

(2) 初步核实被评估单位提供的资产评估申报明细表及相关资料

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产、负债的概况，审阅资产评估申报明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请被评估单位进行必要的修改和补充，并对所收集的相关资料进行核查验证。

(3) 现场核实与调查

资产评估专业人员按照资产评估执业准则和其他相关规范的要求，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证等方式对各类资产及负债进行核实与调查。非实物资产及负债核实内容主要包括资产或负债的形成过程和账面数据的准确性；实物资产核实内容主要为资产数量、技术状态、使用状况、产权状况及其他影响价值的重要因素。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“账”、“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对被评估单位提供的权属资料进行必要的查验。

3. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

(三) 评定估算及撰写报告

针对评估对象的具体情况，收集相关市场信息及评估资料，并对所收集的市场信息及评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况选择合理的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。项目负责人对初步评估结论进行汇总、分析后撰写并形成初步资产评估报告。

(四) 内部审核及出具报告

根据资产评估机构内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，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，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成上述资产评估程序后，由资产评

估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 前提假设

1. 交易假设

假设评估对象已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

假设评估对象拟进入的市场是公开市场。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 持续经营假设

假设被评估单位在评估基准日后持续经营。

(二) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、相关产业政策和区域发展政策无重大变化。

3. 假设评估基准日后和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化。

4. 假设委托人、被评估单位和其他相关当事人提供的有关评估资料真实、完整、合法、准确。

5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。

7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大影响。

8. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所

采用的会计政策在重要方面保持一致。

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

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

11. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

12. 假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下成立, 当上述假设条件发生变化时, 本资产评估机构及资产评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

截至评估基准日, 厦门倍杰特科技有限公司资产账面值为 62,445.08 万元, 评估值为 78,779.90 万元, 增值额为 16,334.82 万元, 增值率为 26.16%; 负债账面值为 31,969.75 万元, 评估值为 31,698.38 万元, 减值额为 271.37 万元, 减值率为 0.85%; 所有者权益账面值为 30,475.33 万元, 评估值为 47,081.52 万元, 增值额为 16,606.19 万元, 增值率为 54.49%。资产评估结果汇总表如下:

资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100
流动资产	1	47,002.90	47,344.76	341.86	0.73
非流动资产	2	15,442.18	31,435.14	15,992.96	103.57
其中: 长期股权投资	3	8,474.23	15,245.94	6,771.71	79.91
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	4,023.12	6,538.38	2,515.26	62.52

项 目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	145.59	6,809.79	6,664.20	4,577.37
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	2,799.24	2,841.03	41.79	1.49
资产总计	10	62,445.08	78,779.90	16,334.82	26.16
流动负债	11	30,772.94	30,772.94	0.00	0.00
非流动负债	12	1,196.81	925.44	-271.37	-22.67
负债合计	13	31,969.75	31,698.38	-271.37	-0.85
所有者权益	14	30,475.33	47,081.52	16,606.19	54.49

(二) 收益法评估结果

截至评估基准日，厦门倍杰特科技有限公司资产账面值为 62,445.08 万元，负债账面值为 31,969.75 万元，所有者权益账面值为 30,475.33 万元，股东全部权益评估值为 70,271.90 万元，增值额为 39,796.57 万元，增值率为 130.59%。

(三) 评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法对被评估单位的股东全部权益价值进行评估，资产基础法的评估结果为 47,081.52 万元，收益法的评估结果为 70,271.90 万元，两者相差 23,190.38 万元，差异率 49.26%。产生差异的主要原因是：资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评估，受企业资产重置成本、成新状况、资产质量等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

通过分析两种方法评估结果的合理性和价值内涵，我们认为资产基础法是从资产重置的角度反映企业价值，其评估结果难以准确反映企业各项资产和负债作为一个企业整体未来的综合获利能力及风险，而企业的市场价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对企业未来收益的预期，收益法从预测企业未来收益的角度反映企业价值，相对于资产基础法，收益法的评估结果更能准确反映被评估单位未来的经营收益及风险，

因此本次选取收益法的评估结果作为被评估单位股东全部权益价值的评估结论。

根据上述分析，厦门倍杰特科技有限公司股东全部权益评估值确定为 70,271.90 万元。

本报告评估结论未考虑流动性对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)本次评估利用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)于 2023 年 11 月 16 日出具的天健审〔2023〕9844 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二)根据《资产评估法》及相关评估准则，委托人和其他相关当事人应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象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。

(三)被评估单位的子公司厦门市华瑛实业有限公司未取得权属证书的房屋共 3 项，建筑面积合计 5,708.91 平方米。报告中采用的建筑面积是根据被评估企业的申报数并经查阅相关工程图纸、现场核实后确定的。评估师已提请被评估企业办理相关权属证书以完善产权，若本评估报告中采用的建筑面积与日后权属证书登记面积不符，评估结论应作相应调整。本报告评估结论是在假设上述房屋不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时需要支付的相关费用。

(四)至评估基准日厦门市华瑛实业有限公司所有的房屋建筑物和土地使用权已抵押，评估结论未考虑该抵押权对评估价值的影响。

(五)评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本资产评估报告评估结论，须对评估结论进行调整或

重新评估。

(六)对被评估单位可能存在的影响评估结论的其他事项，在委托人和相关当事人未作特殊说明而资产评估专业人员已正常履行评估程序且根据专业经验一般无法获悉的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担由此产生的相关责任。

请资产评估报告使用人关注以上特别事项对评估结论以及相关经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：厦门松霖科技股份有限公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3. 资产评估报告评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未征得资产评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

(五) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本

报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2023 年 11 月 16 日。

资产评估师： 罗顺珠

资产评估师： 蒋云杰

签 名：



罗顺珠

签 名：



蒋云杰

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二三年十一月十六日



附件

1. 被评估单位审计报告复印件
2. 委托人、被评估单位营业执照复印件
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
4. 委托人、被评估单位承诺函复印件
5. 资产评估师承诺函
6. 资产评估机构备案公告复印件
7. 资产评估机构营业执照复印件
8. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件