

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020052202200260
合同编号:	北京亚超评委字(2022)第A205号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北京亚超评报字(2022)第A199号
报告名称:	云南南天电子信息产业股份有限公司拟收购股权涉及云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	101,800,000.00元
评估机构名称:	北京亚超资产评估有限公司
签名人员:	胡长涛 (资产评估师) 会员编号: 53160004 刘亢 (资产评估师) 会员编号: 53190039
	
(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。

生成日期: 2022年08月17日



北京亚超资产评估有限公司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南南天电子信息产业股份有限公司拟收购股权涉
及
云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权
益价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2022）第 A199 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二二年八月十七日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202 邮编：100036
电话：（010）51716863

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	8
一、 绪言.....	8
二、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	9
三、 评估目的.....	18
四、 评估对象和评估范围.....	18
五、 价值类型.....	28
六、 评估基准日.....	28
七、 评估依据.....	29
八、 评估方法.....	35
九、 评估程序实施过程和情况.....	45
十、 评估假设.....	47
十一、 评估结论.....	51
十二、 特别事项说明.....	55
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	63
十四、 资产评估报告日.....	64
资产评估报告附件	66

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受云南南天电子信息产业股份有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本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。

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本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。

六、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、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。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

云南南天电子信息产业股份有限公司拟收购股权涉及 云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受云南南天电子信息产业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对云南南天电子信息产业股份有限公司拟收购股权事宜涉及的云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益在2022年5月31日市场价值进行了评估。

一、评估目的

评估目的是为云南南天电子信息产业股份有限公司拟收购股权事宜涉及的云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益价值，评估范围是云南省工投软件技术开发有限责任公司申报经审计的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022年5月31日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论

经综合分析最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益评估价值为**10,180.00 万元(大写:壹亿零壹佰捌拾万元正)**,评估增值 1,047.87 万元,增值率 11.47%。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响,也未考虑流动性对评估结论的影响。

七、评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告,即自 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日。

八、特别事项说明

(一) 被评估单位长期股权投资—云南电子器材有限责任公司位于新闻路 43 号办公楼,系其与昆明市房管局合作建设的公房,根据《公房使用证》,租赁期限自 1988 年 9 月 1 日起,租赁面积 531.10 m²,租赁费 1,001.50 元/月。2013 年由于该办公楼旁文化空间项目的建设,办公楼受损严重,经云南特斯泰工程检测鉴定有限公司对房屋安全检测后出具的《房屋结构安全检测鉴定报告》,结论为:房屋安全评级为 Csu 级(建筑单元安全性不符合安全要求,显著影响承载能力)。该公房被评定为危房后,房管局系统便将该办公楼状态调整为“空房”。2015 年云南电子器材有限责任公司对受损房屋和附属建筑进行修缮并承担相应费用。自 2014 年开始至评估报告出具日,云南电子器材有限责任公司一直无偿使用该办公楼。

(二) 被评估单位长期股权投资—云南电子器材有限责任公司纳

入本次评估范围的无形资产土地使用权—昆明五华国用（2004）第 0221501 号、昆明五华国用（2003）字第 0207498 号，上述土地使用权为房改房后剩余面积，同时云南电器汽车有限责任公司未能提供上述土地使用权原始入账相关合同、票据等财务资料，本次评估按账面价值列示，土地使用权具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m ²)	账面价值	备注
1	昆明五华国用(2004)第 0221501 号	华山东路 68 号	2004.4	划拨	办公住宅	2,421.78	40.03	空地及院落
2	昆明五华国用(2003)第 0207498 号	华山东路 48 号	2003.6	划拨	住宅	169.73		过道
合 计						2,591.51	40.03	

(三) 根据“软件中心会议纪要”（2018 年 4 月 3 日）及《软件中心关于解决杨品同志住房福利问题的决定》（云软[2018]15 号）（2018 年 4 月 4 日）、《住房情况说明》（2020 年 10 月 27 日），被评估单位将其持有的民权街康寿巷 15 号 101 号（昆明市房权证字第 200427592 号）、'民权街康寿巷 15 号 102 号（昆明市房权证字第 200427521 号）房产分别提供给杨品（云南省电子行业协会从昆明市政府引进人才）、郭永操（软件中心引进人才）无偿使用。截至评估基准日，上述房产由杨品、郭永操使用，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(四) 器材公司于 2021 年 1 月 19 日以新闻路 43 号仓库（权证编号为：云（2019）西山区不动产权第 0632479 号）的房产与交通银行股份有限公司云南省分行签订流动资金借款合同和抵押合同（编号为 C201224MG5317483）。交通银行股份有限公司云南省分行向器材公司提供人民币 300.00 万元整的循环额度，额度用途为采购货品。器

材公司分别于 2021 年 7 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日向交通银行股份有限公司云南省分行借款 917,465.64 元、949,686.22 元，利率 4.785%，期限为一年，其偿还日期分别为 2022 年 6 月 21 日。

(五) 根据浙商银行股份有限公司成都分行与云南工投医药投资有限公司、云南长晟企业管理有限公司、云南电子器材有限责任公司、易见供应链管理股份有限公司签订的最高额抵押（651102）浙商银高抵字（2021）第 00061 号合同，云南工投医药投资有限公司、云南长晟企业管理有限公司、云南电子器材有限责任公司以其投资性房地产、固定资产、无形资产为易见供应链管理股份有限公司与浙商银行股份有限公司签订的编号为（20402000）浙商银借字（2020）第 02176 号主合同项下尚未结清的债务本金 20,000.00 万元及其利息提供最高抵押担保额度共计 2.2 亿元，其中电子器材公司以东风西路 68 号（底层门市）1 层（不动产（房产）证号为：云（2020）五华区不动产权第 0041754 号）作为担保，担保金额 2,612.00 万元，抵押期限为 2020 年 12 月 24 日至 2021 年 12 月 8 日。因借款人易见供应链管理股份有限公司不能按期偿还，向贷款人提出借款展期并与贷款人签订编号为 CZBD（2020）1006 的展期合同：约定展期金额（人民币壹亿玖仟捌佰万元），展期至 2022 年 12 月 7 月，展期期间借款利率按固定利率，年利率为 7.50% 执行。与各担保人于 2021 年 12 月 3 日在成都市签订《展期协议》，其中电子器材公司以东风西路 68 号（底层门市）1 层（不动产（房产）证号为：云（2020）五华区不动产权第 0041754 号）作为担保。考虑到易见供应链管理股份有限公司退市事项，其偿

债能力降低，若最终无法偿还债务，本次纳入评估范围内为易见供应链管理股份有限公司提供担保的资产将被用于清偿债务。提醒报告使用人关注该事项可能对评估结论产生的影响。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

云南南天电子信息产业股份有限公司拟收购股权涉及 云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2022）第 A199 号

一、绪言

云南南天电子信息产业股份有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对云南南天电子信息产业股份有限公司拟收购股权事宜涉及的云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益在 2022 年 5 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估 报告使用人概况

(一) 委托人概况

企业名称：云南南天电子信息产业股份有限公司；

统一社会信用代码：91530000713401509F；

类型：其他股份有限公司(上市)；

住所：云南省昆明市高新技术产业开发区产业研发基地；

法定代表人：徐宏灿；

注册资本：39,438.5667 万元；

成立日期：1998 年 12 月 21 日；

营业期限：2001 年 12 月 24 日至长期；

经营范围：一般项目：软件开发；软件销售；软件外包服务；区块链
技术相关软件和服务；网络与信息安全软件开发；信息系统集成服务；
信息系统运行维护服务；工业互联网数据服务；互联网数据服务；大
数据服务；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；信息技术咨询
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；网络设备制造；网络设备销售；计算机软硬件及外围设备制造；
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；货币
专用设备制造；货币专用设备销售；商用密码产品生产；商用密码
产品销售；电子专用设备制造；电子专用设备销售；半导体器件专

用设备制造；半导体器件专用设备销售；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；物联网技术服务；物联网技术研发；物联网应用服务；物联网设备制造；物联网设备销售；专用设备修理；计算机及通讯设备租赁；货物进出口；技术进出口；进出口代理；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；物业管理（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：基础电信业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；互联网信息服务；建筑智能化系统设计；建设工程施工（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）被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：云南省工投软件技术开发有限责任公司

统一社会信用代码：9153000043120083XT；

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；

住所：云南省昆明市鼓楼路 102-108 号；

法定代表人：杨品；

注册资本：1,975.1032 万元；

成立日期：2000 年 11 月 7 日；

营业期限：2000 年 11 月 7 日至长期；

经营范围：一般项目：智能控制系统集成；软件开发；软件销售；计算机系统服务；信息系统集成服务；计算机软硬件及外围设备制造；先进电力电子装置销售；配电开关控制设备制造；配电开关控制设备销售；配电开关控制设备研发；生态环境监测及检测仪器仪表制造；生态环境监测及检测仪器仪表销售；电池制造；电池销售；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；智能机器人的研发；铁路机车车辆配件制造；高铁设备、配件制造；铁路运输基础设备销售；通用设备修理；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；信息安全设备制造；工业互联网数据服务；工业控制计算机及系统制造；工业控制计算机及系统销售；信息系统运行维护服务；网络与信息安全软件开发；网络设备销售；智能车载设备制造；智能车载设备销售；互联网设备销售；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁（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. 历史沿革及股权结构情况

（1）公司简介

公司系由云南省工业投资控股集团有限责任公司以净资产出资设立的有限责任公司，公司注册资本 1,975.1 万元，于 2021 年 10 月取得由云南省市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》。

（2）公司设立（2000 年 11 月）

标的公司的前身为云南省计算机软件技术开发研究中心。

根据云科发（2000）003号、云科发（2000）004号文件，软件中心属于云南省11个部门所属科研机构管理体制改革的科研院所之一。于2000年6月12日经上级主管单位云南省电子工业总公司同意，于2000年11月7日经云南省工商行政管理局审核同意后设立，并核发了《营业执照》，经营范围为主营计算机软件开发、网络工程、微电子产品开发、生产、制造、销售、软件研究、销售、系统集成、控制工程，兼营计算机培训、信息技术咨询、服务、计算机及配件销售、缩微品制作、电子产品、办公设备、文教用品，法定代表人为吴启明。

根据关于印发《云南省11个部门所属科研机构管理体制改革的实施意见》的通知（云科发[2000]003号），工商登记注册时，科研机构转为非公司企业法人的，可暂根据其1999年上报同级财政部门审定的财务决算，由同级国有资产管理部门核定国有资金、办理产权登记后出具证明，不验资，办理工商登记注册手续。根据前述通知，软件中心全民所有制企业设立时的注册资金为1088万元。

（3）第一次注册资本金变更（2006年）

2006年，根据云南省财政厅出具的《企业国有资产产权登记证》，软件中心国有资产产权发生第一次变动，实收资本由原1088万元变更为687.3万元，软件中心申请了工商变更，将企业注册资本由1088万元变更为687.3万元。

（4）企业改制（2021年10月）

2021年4月20日，云南省工投作出《关于云南省计算机软件开发研究中心进行公司制改制的批复》，批复软件中心按照《云南

省国资委关于云南省计算机软件技术开发研究中心公司制改制有关事宜的复函》推进改制工作。改制后，公司股东为云南省工投，注册资本为 19,751,032.00 元，出资比例 100%，出资方式为依据大华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所出具的云南省软件中心《2020 年度审计报告》（大华审字[2021]200166 号）软件中心现有净资产合计为 35,637,968.98 元，其中 19,751,032.00 元作为注册资本，超出部分计入公司的资本公积。2021 年 10 月 18 日，云南省工投出具《股东决定》，同意软件中心名称由“云南工投软件技术开发有限责任公司”变更为“云南省工投软件技术开发有限责任公司”。同日，公司进行了工商变更登记。即截至评估基准日股权结构如下：

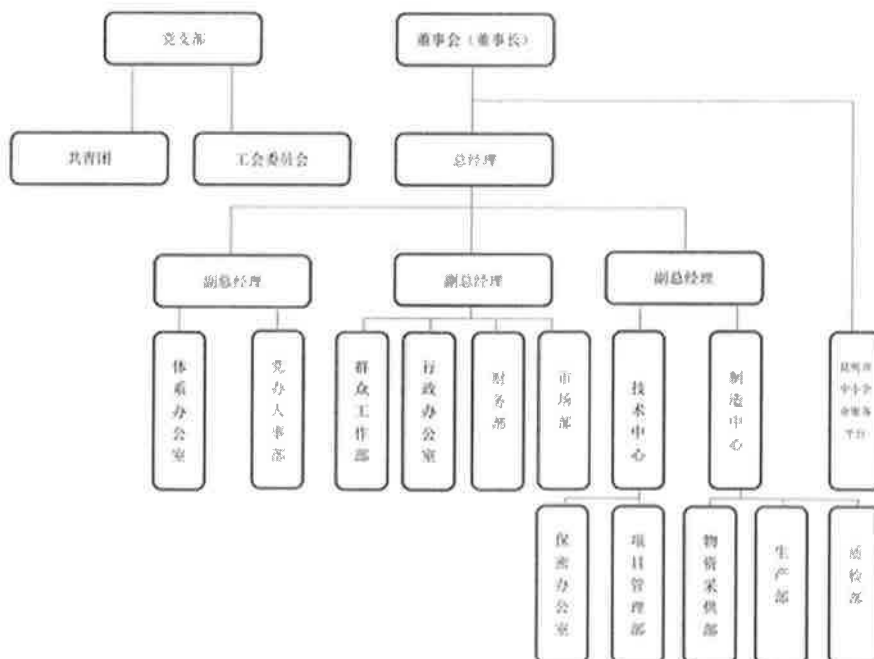
金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南省工业投资控股集团有限责任公司	净资产	1,975.10	1,975.10	100%
合计			1,975.10	1,975.10	100%

3. 企业机构设置情况

公司设有行政办公室、党办人事部、财务部、市场部、群众工作部、体系办公室、技术中心（下设项目管理部、保密办公室）、制造中心（下设生产部、质检部、物资采供部）等 8 大部门。

云南省工投软件技术开发有限责任公司组织机构图



4. 经营状况

被评估单位主要以两块业务为主，第一板块为军品生产，第二板块为民品生产。

标的公司具有承接军品业务主要的准入资质和相关资质，现有的主要产品有军用特种电源、数据采集套件、模拟训练器、生物侦检设备、铁路大型养护机械电气控制系统、民用特种电源、军民应用软件共 7 大类。主要的客户为军方、云南无线电有限公司等。

5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表(合并口径)

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2022/5/31
流动资产	6,157.72

非流动资产	8,197.59
资产总额	14,355.31
流动负债	1,187.49
非流动负债	4,035.67
负债合计	5,223.16
股东权益	9,132.15
利润表项目	2022年1-5月
营业收入	521.83
营业成本	1,039.08
营业利润	-569.36
利润总额	-555.06
净利润	-541.19
审计意见类型	无保留意见
审计机构	众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/5/31
流动资产	5,466.19	6,076.96	4,128.54	3,557.27
非流动资产	1,026.54	987.41	1,364.30	6,186.74
资产总额	6,492.73	7,064.37	5,492.84	9,744.01
流动负债	4,084.66	3,064.60	367.33	412.01
非流动负债	432.97	435.97	235.93	199.85
负债合计	4,517.63	3,500.57	603.26	611.86
股东权益	1,975.10	3,563.80	4,889.59	9,132.15
利润表项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-5月
营业收入	2,082.76	6,585.80	2,991.27	345.27
营业成本	901.31	3,207.43	1,664.12	283.08
营业利润	-187.01	1,609.02	200.15	-599.46

利润总额	370.60	1,780.88	200.15	-590.92
净利润	311.16	1,560.40	186.72	-576.10
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所	大华会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(2) 财务指标

一、盈利能力	2019年	2020年	2021年	2022年1-5月
净资产收益率	15.75%	43.78%	4.17%	2.45%
总资产报酬率	5.71%	25.21%	3.09%	3.35%
主营业务净利润率	14.94%	23.69%	6.24%	63.71%
主营业务成本率	43.27%	48.70%	55.63%	81.99%
二、偿债能力				
资产负债率	69.58%	49.55%	24.08%	5.94%
流动比率	1.34	1.98	4.07	16.58
速动比率	1.16	1.38	3.24	10.68
三、营运能力				
应收账款周转率	1.55	4.24	1.58	0.47
流动资产周转率	0.48	1.14	0.57	0.09
存货周转率	1.33	2.50	1.21	0.26
总资产周转率	0.67	0.09	-0.17	0.62
四、发展能力				
总资产增长率	67.49%	8.80%	-16.53%	62.14%
净资产增长率	61.09%	80.44%	25.61%	100.89%
销售收入增长率		220.93%	-54.83%	
净利润增长率	-53.98%	401.47%	-88.03%	17.81%

(3) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

(4) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	13%、6%、3%等	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	5%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

(5) 税收优惠政策

公司于 2019 年 11 月 12 日收到云南省科学技术厅、云南省财政厅、国家税务总局云南省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号为：GR201053000290，有效期三年。自 2019 年 11 月 12 日至 2022 年 11 月 12 日，公司按 15% 的税率缴纳企业所得税。

6. 长期股权投资情况

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	账面价值
1	云南电子器材有限责任公司	2022.5	100.00	4,812.32
	账面余额			4,812.32
	减：减值准备			-
	账面价值			4,812.32

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估委托人为云南南天电子信息产业股份有限公司，被评估单位为云南省工投软件技术开发有限责任公司；云南南天电子信息产业股份有限公司拟收购云南省工投软件技术开发有限责任公司 100.00% 股权。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因云南南天电子信息产业股份有限公司拟收购云南省工投软件技术开发有限责任公司股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益价值进行评估；评估目的是为云南南天电子信息产业股份有限公司拟收购股权事宜涉及的云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2022 年 6 月 21 日云南南天电子信息产业股份有限公司 2022 年第五次总裁办公会（第八届经营班子第二十七次会议）会议纪要实施。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是云南省工投软件技术开发有限责任公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日，云南省工投软件技术开发有限责任公司会计报表经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“众会字（2022）第 07624 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	基准日账面价值
流动资产	3,557.27
非流动资产	6,186.74
其中：长期股权投资	4,812.32
投资性房地产	744.80
固定资产	578.17
无形资产	0.73
递延所得税资产	50.72
资产总计	9,744.01
流动负债	412.01
非流动负债	199.85
负债总计	611.86
净资产（所有者权益）	9,132.15

本次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。

（三）评估范围中主要资产状况及特点

流动资产、非流动资产

1. 应收账款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 1,408.98 万元，主要为销售款。

2. 长期股权投资是非流动资产的主要组成部分，账面余额 4,812.32 万元，减值准备 0.00 万元，账面价值为 4,812.32 万元，主要包括 1 家控股子公司。

公司具体情况如下：

云南电子器材有限责任公司

1) 营业执照登记情况

企业名称：云南电子器材有限责任公司；

统一社会信用代码：91530000216522510P；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：云南省昆明市新闻路 437 号；

法定代表人：王占标；

注册资本：30.00 万元；

成立日期：1986 年 11 月 26 日；

营业期限：2002 年 02 月 06 日至无固定期限；

经营范围：本系统计划分配物资的组织供应、调拨。通讯设备，电子元器件，办公机械，家用电器，视频产品，电子计算机，输配电及控制设备，电子器材，仪器仪表，停车场，汽车零配件，电气机械器材及润滑油的批发、零售，经营服装、百货、鞋帽、洗车场；五金机电、机油、橡胶制品、密封胶、机电产品的销售；房屋租赁；兼营范围：家用电器、视频产品及办公用机械修理。（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）。

2) 股权结构

截止评估基准日，云南电子器材有限责任公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南省工投软件技术开发有限责任公司	货币	30.00	30.00	100.00%
合计			30.00	30.00	100.00%

3) 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/05/31
流动资产	513.57	453.40	590.88	2,600.46
非流动资产	131.73	129.54	6,803.91	6,823.17
资产总额	645.30	582.94	7,394.79	9,423.63
流动负债	783.93	945.04	957.38	775.48

非流动负债	0.00	0.00	1,660.00	3,835.83
负债合计	783.93	945.04	2,617.38	4,611.31
股东权益	-138.63	-362.10	4,777.41	4,812.32
利润表项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-5月
营业收入	774.03	381.09	956.35	176.56
营业成本	245.18	278.93	404.67	11.72
营业利润	12.97	-227.22	451.42	30.11
利润总额	12.88	-224.00	561.14	35.86
净利润	12.23	-223.47	488.53	34.91
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)	众华会计师事务所 (特殊普通合伙)	众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

4) 主要资产状况及特点

云南电子器材有限责任公司为主营业务：通讯设备，电子元器件，办公机械，家用电器，视频产品，电子计算机，输配电及控制设备，电子器材，仪器仪表，停车场，汽车零配件，电气机械器材及润滑油的批发、零售，经营服装、百货、鞋帽、洗车场；五金机电、机油、橡胶制品、密封胶、机电产品的销售；房屋租赁；兼营范围：家用电器、视频产品及办公用机械修理。

实物资产

实物资产为存货、投资性房地产、固定资产等。主要位于云南省昆明市鼓楼路102号公司总部内。

1. 存货

存货账面价值为1,255.44万元，主要为生产原材料及各类生产产品，分布于鼓楼路102号办公楼内，库存商品第一项密码器已淘汰，无销售价值，其余均能正常使用和销售。

2. 投资性房地产

投资性房地产账面价值 744.80 万元，位于云南省昆明市人民中路，主要为处于租赁状态的商铺，建筑结构为钢混结构，建筑面积合计 552.46 m²，截至评估基准日，其中 392.00 m² 已出租，160.46 m² 在房屋建筑物中未出租，于 1998 年 1 月建成投入使用。

权属状况

序号	权证编号	资产名称	用地性质	土地用途	终止日期	土地面积 m ²	结构	建成年月	建筑面积 m ²	证载权利人
1	云(2022)五华区不动产权第 0106988 号	人民中路办公楼	出让	商业用地	2040 年 9 月 4 日	93.59	钢混	1998 年	552.46	云南省工投软件技术开发有限责任公司
合计						93.59			552.46	

区位状况

人民中路办公楼座落于昆明市翠湖公园旁，环境较好，市政规划道路宽敞，交通便利。

他项权利状况

截至评估基准日，待估的投资性房地产未涉及有抵押、担保等他项权利。

租赁状况

序号	资产名称	承租方	租赁物位置	租赁期限	租赁面积 m ²	备注
1	人民中路办公楼	中国银行昆明市东风支行	昆明市人民中路旺角商城 A 幢 107 号	2017.9.1-2022.8.31	392.00	

3. 固定资产

固定资产账面原值 943.14 万元，账面净值 578.17 万元，包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子办公设备。

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 610.15 万元，账面净值 540.09 万元，共 5 项，主要为办公楼、住宅、商铺（商铺其中 392 m² 在投资性房地产，

160.46 m²在房屋建筑物)，于 1993 年至 2000 年建成投入使用，建筑面积为 3,726.56 m²，建筑结构为钢混、混合结构，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

房屋所有权状况

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	用途	结构	面积m ²	证载权利人
1	昆明市房权证字第 200505755 号	鼓楼路 102 号办公楼	小菜园	办公	钢混	3,316.00	云南省计算机软件开发研究中心
2	昆明市房权证字第 200427592 号	民权街康寿巷 15 号 101 号	民权街康寿巷 15 号	住宅	混合	73.17	云南省计算机软件开发研究中心
3	昆明市房权证字第 200427521 号	民权街康寿巷 15 号 502 号	民权街康寿巷 15 号	住宅	混合	86.23	云南省计算机软件开发研究中心
4	云(2022)五华区不动产权第 0106988 号	人民中路办公楼	人民中路旺角商城	商铺	钢混	160.46	云南省工投软件技术开发有限责任公司
5	昆明市房权证字第 200000121 号	昆明市人民中路旺角商场 A 区 2 单元 802 号	人民中路旺角商城 A 区	住宅	钢混	90.70	云南省计算机软件开发研究中心
合计						3,726.56	

房屋占用土地使用权状况

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m ²	取得日期	终止日期	证载权利人
1	09-02-3 地块	盘龙国用(93)字第 0102734	小菜园	划拨	办公	1,190.64	2000 年 3 月 28 日	无	云南省计算机软件开发研究中心
2	30-3-3F001010101 地块	昆五个国用(2006)第 0217028 号	民权街康寿巷 15 号	划拨	住宅	13.49	2007 年 4 月 3 日	无	云南省计算机软件开发研究中心
3	30-3-3F001010502 地块	昆五个国用(2006)第 0217031 号	民权街康寿巷 15 号	划拨	住宅	15.9	2007 年 4 月 3 日	无	云南省计算机软件开发研究中心
4	530102 010001 GB00071 F00010186 地块	云(2022)五华区不动产权第 0106988 号	人民中路旺角商城	出让	商业	93.59	2000 年 9 月 5 日	2040 年 9 月 4 日	云南省工投软件技术开发有限责任公司
5	30-02-100F00120802 地块	昆明五华国用(2003)第 0219841 号	人民中路旺角商城 A 区	出让	住宅	15.27	2003 年 12 月 25 日	2070 年 9 月 4 日	云南省计算机软件开发研究中心
合计						1,328.89			

土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“六通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯和场地平整。地上建有鼓楼路 102 号办公楼、民权街康寿巷 15 号 101 号、502 号住宅、人民中路办公楼、昆明市人民中路旺角商场 A 区 2 单元 802 号住宅。

他项权利状况

截至评估基准日，被评估房屋建筑物未设置抵押、担保等他项权利。

(2) 机器设备

机器设备账面原值 84.61 万元，账面净值 17.46 万元，共 59 项(59 台套)，主要生产设备包括数字万用表、长盛绝缘电阻测试仪、兆信直流稳压电源、高低温试验箱等，辅助生产设备包括剥线机、电子负载等，购置启用时间均在 2006 年至 2022 年，除第 1 项至第 5 项无实物，其余均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(3) 车辆

车辆账面原值 113.12 万元，账面净值 1.30 万元，共 5 项（共 5 辆），主要为日常办公经营用的车辆，包括别克商务用车七座、一汽奔腾 B70 轿车、福特翼虎、丰田牌黑色轿车、桑塔纳牌黑色轿车，购置启用时间均在 2006 年至 2014 年，除第 2 项车牌号为云 AK305R 于 2022 年 7 月 13 日已拍卖、第 5 项车牌号为云 AQ1F26 于 2022 年 7 月 25 日已拍卖。其余均未发生过重大交通事故，均在正常行驶中。

(4) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 135.25 万元，账面净值 19.32 万元，共 283 项（共 283 台套），主要为日常办公生产用电子设备，分布于各部门办公室，包括计算机、打印机、扫描仪和复印机等，购置启用时间均在 2002 年至 2022 年，除 15 项无实物，15 项待报废，其余均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

(1) 财务办公软件

纳入本次评估范围的财务办公软件共计 1 项，原始入账价值 5.64 万元，账面净值 0.73 万元，为用友软件，于 2018 年 1 月购置取得。

2. 账面未记录的无形资产

(1) 专利所有权

纳入本次评估范围的发明专利 4 项、实用新型专利 7 项、外观设计 9 项，共计 20 项。均授权并取得专利证书的有 20 项。具体情况如下：

序号	名称	专利号	授权公告日	专利类型	状态	权利人
1	生物气溶胶采样器	CN202130818712.5	2022 年 3 月 29 日	外观设计	维持	软件中心
2	特种供电电源管理器 (YSP-DG500)	CN202030778346.0	2021 年 4 月 23 日	外观设计	维持	软件中心
3	便携式智能充电机 (YSP-CD3500)	CN202030673467.9	2021 年 3 月 26 日	外观设计	维持	软件中心
4	车载电源控制器 (YSP-2400)	CN201930380114.7	2020 年 2 月 7 日	外观设计	维持	软件中心
5	铁路物料运输车与清筛机随动作业控制装置及其控制方法	CN201610908663.2	2017 年 5 月 10 日	发明	维持	软件中心
6	铁路物料运输车与清筛机随动作业控制装置及其控制方法	CN201610908663.2	2016 年 10 月 19 日	发明	维持	软件中心
7	数字化 DC/DC 电源模块	CN201510709646.1	2016 年 1 月 6 日	发明	维持	软件中心
8	数字化 DC/DC 电源模块	CN201510709646.1	2017 年 12 月 15 日	发明	维持	软件中心

			日			
9	模块化车载电源	CN201420776447.3	2015年4月15日	实用新型	维持	软件中心
10	车载电源(2000)	CN201330023306.5	2013年5月8日	外观设计	维持	软件中心
11	车载电源(300, 500)	CN201330023508.X	2013年5月8日	外观设计	维持	软件中心
12	Control device and method for follow-up operation of railway material transport carts and ballast cleaning machine	CN:201610908663:A	2018年5月1日	实用新型	维持	软件中心
13	Digital DC/DC power module	CN:201510709646:A	2017年12月15日	实用新型	维持	软件中心
14	电源控制器	CN201330023308.4	2013年5月8日	外观设计	维持	软件中心
15	减震架	CN201330023356.3	2013年5月29日	外观设计	维持	软件中心
16	特种车载电源	CN201320042696.5	2013年8月7日	实用新型	维持	软件中心
17	基于物联网技术的车载信息处理系统	CN201220578658.7	2013年4月10日	实用新型	维持	软件中心
18	车载电源	CN201130084390.2	2011年8月17日	外观设计	维持	软件中心
19	具有双回环自检功能的PC104总线RS485板卡	CN201020522940.4	2011年4月20日	实用新型	维持	软件中心
20	CAN-IO数据采集控制卡	CN201020522937.2	2011年7月6日	实用新型	维持	软件中心

(2) 商标所有权

纳入本次评估范围的商标权共计2项,均为自主申请原始取得,主要为“软件中心商标”注册商标使用权。具体情况如下:

序号	申请号	商标标识	类别	注册有效期限	注册人
1	1774885		国际分类42号	2022.5.21-2032.5.20	软件中心
2	1718217		国际分类9号	2022.2.21-2032.2.20	软件中心

(3) 软件著作权

纳入本次评估范围的软件著作权共计30项,均为自主申请原始取得,主要为科技项目评估管理系统V1.0、生物气溶胶采样器软件V1.0软件著作权,具体情况如下:

序号	软件名称	取得方式	登记号	取得日期	著作权人
1	东盟五国文字输入法软件V1.0	原始取得	2007SR02820	2007年2月15日	软件中心
2	越汉、泰汉、缅汉电子词典软件V1.0	原始取得	2007SR02812	2007年2月15日	软件中心
3	科技项目评估管理系统V1.0	原始取得	2010SR031149	2010年6月26日	软件中心

序号	软件名称	取得方式	登记号	取得日期	著作权人
4	网站及信息采编系统 V1.0	原始取得	2010SR031144	2010年6月26日	软件中心
5	嵌入式电源控制软件 V1.0	原始取得	2011SR016248	2011年3月30日	软件中心
6	车载电源管理系统 V1.0	原始取得	2011SR016245	2011年3月30日	软件中心
7	以太网 TCP/IP 数据侦听及重定向软件 V1.0	原始取得	2012SR118435	2012年12月3日	软件中心
8	应用软件通用开发平台软件 V1.0	原始取得	2012SR120382	2012年12月6日	软件中心
9	药物配制信息管理系统 V1.0	原始取得	2012SR118517	2012年12月3日	软件中心
10	基于物联网技术的通用车载记录仪信息处理系统 V1.0	原始取得	2012SR121274	2012年12月10日	软件中心
11	信息记录仪软件 V1.0	原始取得	2012SR122219	2012年12月11日	软件中心
12	通用测试工装平台上位机软件（简称“通用工装上位机软件”） V1.0	原始取得	2015SR008458	2015年1月15日	软件中心
13	轻型车载电源显示控制软件 V1.0	原始取得	2015SR215505	2015年11月9日	软件中心
14	轻型车载电源主控软件 V1.0	原始取得	2015SR215503	2015年11月9日	软件中心
15	轻型车载电源 DCDC 充电模块控制软件 V1.0	原始取得	2016SR009292	2016年1月14日	软件中心
16	轻型车载电源分路输出控制软件 V1.0	原始取得	2016SR009502	2016年1月14日	软件中心
17	铁路物料运输车随动控制系统 V1.0	原始取得	2016SR281864	2016年9月30日	软件中心
18	DCL-32 型捣固车作业流程仿真软件系统 V1.0	原始取得	2018SR517251	2018年7月4日	软件中心
19	DCL-32 型捣固车作业和驾驶实作仿真软件系统 V1.0	原始取得	2018SR517254	2018年7月4日	软件中心
20	DCL-32 型捣固车驾驶流程仿真软件系统 V1.0	原始取得	2018SR517248	2018年7月4日	软件中心
21	车载电源控制器 AC/DC 转换模块软件 V1.0	原始取得	2021SR0000813	2021年1月4日	软件中心
22	便携式智能充电机充电控制软件 V1.0	原始取得	2021SR2133469	2021年12月24日	软件中心
23	便携式智能充电机主控软件 V1.0	原始取得	2021SR2133488	2021年12月24日	软件中心
24	MPPT 充电控制软件 V1.0	原始取得	2021SR2202016	2021年12月28日	软件中心
25	YSP-1200 型车载电源显示控制软件 V1.0	原始取得	2022SR0145870	2022年1月24日	软件中心
26	生物气溶胶监测器软件 V1.0	原始取得	2022SR0191389	2022年1月29日	软件中心
27	生物气溶胶采样器软件 V1.0	原始取得	2022SR0191390	2022年1月29日	软件中心
28	生物气溶胶快速检测器软件 V1.0	原始取得	2022SR0191377	2022年1月29日	软件中心
29	光储充电启动电源箱主控软件 V1.0	原始取得	2022SR0191388	2022年1月29日	软件中心
30	光储充电电源箱主控软件 V1.0	原始取得	2022SR0191185	2022年1月29日	软件中心

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部

资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，引用众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“众会字（2022）第 07624 号”**无保留意见**的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

六、评估基准日

评估基准日为 2022 年 5 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的

价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

2022年6月21日云南南天电子信息产业股份有限公司2022年第五次总裁办公会（第八届经营班子第二十七次会议）会议纪要。

(二) 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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019年01月02日）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第6次会议修正）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大3次会议表决通过）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；
6. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第15次会议第2次修订）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第7次会议决定修改）；

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正）；
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，1991年11月16日）；
11. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号，1992年07月18日）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号，2016年6月24日）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日）；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001年12月31日）；
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第709号，2011年1月8日修订）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号，2013年5月10日）；
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号，2006年12月12日）；
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号，2009年9月11日）；

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号, 2016年3月23日);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(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2次修订);
21. 《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联合公告2019年第39号, 2019年3月20日);
22. 《中华人民共和国契税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 2020年8月11日);
23. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第六45号, 2013年12月7日第3次修订);
24. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第7次会议通过);
25. 《云南省土地管理条例》(云南省九届人大常委会公告第31号公布, 1999年9月24日);
26. 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及其他配套法规;
27. 《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》(云国资产权〔2018〕147号, 2018年7月1日);
28. 《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》(云国资产权〔2018〕149号, 2018年7月1日);
29. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月1日）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2019年12月4日）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号，2019年1月1日）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号，2017年10月1日）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号，

2017年10月1日)；

12. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协(2017)37号, 2017年10月1日)；

13. 《知识产权资产评估指南》(中评协(2017)44号, 2017年10月1日)；

14. 《专利资产评估指导意见》(中评协(2017)49号, 2017年10月1日)；

15. 《著作权资产评估指导意见》(中评协(2017)50号, 2017年10月1日)；

16. 《商标资产评估指导意见》(中评协(2017)51号, 2017年10月1日)；

17. 城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014 (2014年12月01日)

18. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号)；

19. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号, 2017年10月1日)；

20. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号, 2017年10月1日)；

21. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号, 2017年10月1日)；

22. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协(2017)53号, 2017年10月1日)；

23. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第

76号，2014年7月23日）。

24. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

(四) 权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程；
2. 房屋所有权证或不动产权证书；
3. 机动车行驶证；
4. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同；
5. 专利证或专利登记簿副本；
6. 商标注册证；
7. 著作权（版权）权属证明；
8. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的历史年度经营资料；
- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- (6) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (7) 企业提供的未来资本性支出计划。

2. 国家有关部门发布的资料

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号, 2015 年 12 月 1 日);

(2) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部);

(3) 《机动车强制报废标准》(2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过, 并经发展改革委、公安部、环境保护部同意);

3. 资产评估机构收集的资料

(1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);

(2) 《机电产品报价手册》(2022 年);

(3) IFIND 资讯;

(4) 资产评估专业人员现场勘查记录资料;

(5) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;

(6) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与云南南天电子信息产业股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2022)第 A205 号”;

2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条, “确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,

分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

(二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 资产基础法

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，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。

2. 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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

3. 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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析：

考虑被评估单位成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

2. 其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

3. 存货

主要为原材料、在途物资、在产品、委托加工物资、库存商品、发出等。

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后账面价值确定评估值；对于产成品，采用毛利率确定其不含税销售价格扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值；在产品以核实无误后根据完工情况确定评估值；对于发出商品以毛利率确定其不含税销售价格扣除销售税金、所得税确定其评估值。

4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预缴增值税等，以核实后账面价

值确定评估值。

5. 长期股权投资

对于控股子公司，采用资产基础法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

6. 投资性房地产、房屋建（构）筑物

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估建筑类资产特点和收集资料情况，采用市场法、收益法进行评估。

6.1 市场比较法

市场法是依据替代原则，通过对评估对象类似的建（构）筑物的交易价格的修正调整得到评估价值。市场法基本公式如下：

$$P=P'\times A\times B\times C\times D$$

式中：P—评估价值

P'—可比交易实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

6.2 收益法

预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

式中：P—评估价值；

R_i —第*i*年的净收益；

r —资本化率或报酬率；

n —收益期。

7. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法、市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用机器设备、车辆、电子设备，采用类似市场交易价格比较后确定评估价值。

8. 无形资产

无形资产包括财务办公软件、软件著作权、商标、专利。

(1) 对于外购的办公软件，资产评估专业人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以重置成本确定评估价值。

(2) 商标权评估值=商标权取得成本

商标权取得成本=设计费+代理服务费+申请注册费+资金成本

(3) 专利技术及软件著作权

由于纳入评估范围内的专利技术及软件著作权无法对收入进行分割，因此将其视同为一个资产组合进行评估。

①评估模型：收益法是指通过估测被评估无形资产的未来预期收益并将其折算成现值，来确定无形资产价值的各种资产评估方法的总称。

无形资产带来的未来预期收益采用收入分成的方法确定：根据企业应用无形资产带来的预期收益及无形资产在其中的贡献率确定无形资产带来的收益。

②计算公式

其基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{D \cdot A_i}{(1+R)^i}$$

式中：

P——无形资产价值的评估值；

D——无形资产分成率；

A_i——分成基数；

R——折现率；

n——收益预测期间；

i——收益年期。

9. 递延所得税资产

递延所得税资产在了解其内容及相关构成的基础上，根据对应科目的评估处理具体情况，复核计算确认递延所得税资产评估值。

10. 负债

主要为短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延所得税负债、递延收益等。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括**股利折现法**和**现金流量折现法**。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益

价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值,然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法,将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标,并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。计算公式如下:

$$E=V-D \text{ 公式一}$$

$$V=P+C1+C2-C3 \text{ 公式二}$$

上式中: E—股东全部权益价值

V—企业价值

D—付息债务评估价值

P—经营性资产评估价值

C1—溢余资产评估价值

C2—非经营性资产评估价值

C3—非经营性负债评估价值

其中,公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取:

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{r} \times (1+r)^{-n} \text{ 公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值,后半部分为永续期价值(终值)

公式三中: R_t —明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t—明确预测期期数 1,2,3, …, n

r —折现率

R_{n+1} —永续期企业自由现金流

n —明确预测期第末年

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = Re \times [E/(E + D)] + Rd \times (1 - T) \times [D/(E + D)]$$

其中： E —权益的市场价值

D —债务的市场价值

Re —权益资本成本

Rd —债务资本成本

T —被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$Re = Rf + (Rm - Rf) \times \beta + Rc$$

其中： Rf —无风险报酬率

β —权益的系统风险系数

Rm —市场平均收益率

$(Rm - Rf)$ 市场风险溢价

Rc —企业特有风险调整系数

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：资产评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解

和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单

位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

6. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

7. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

8. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠

纷事项；

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化；

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 被评估单位未来研发生产资金来源及成本不会对企业造成重大不利影响；

7. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

8. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

9. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

10. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 资产基础法评估结果

总资产评估价值 10,772.29 万元，总负债评估价值 611.86 万元，股东全部权益评估价值 10,160.43 万元（大写：壹亿零壹佰陆拾万零肆仟叁佰元正），评估增值 1,028.28 万元，增值率 11.26 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	3,557.27	3,619.80	62.53	1.76
非流动资产	6,186.74	7,152.49	965.75	15.61
其中：长期股权投资	4,812.32	4,800.20	-12.12	-0.25
投资性房地产	744.80	744.80	-	-
固定资产	578.17	1,332.69	754.52	130.50
无形资产	0.73	224.08	223.35	30,595.89
递延所得税资产	50.72	50.72	-	-
资产总计	9,744.01	10,772.29	1,028.28	10.55
流动负债	412.01	412.01	-	-
非流动负债	199.85	199.85	-	-
负债合计	611.86	611.86	-	-
净资产（所有者权益）	9,132.15	10,160.43	1,028.28	11.26

评估增减值变动原因分析：

1. 流动资产

流动资产评估价值 36,197,984.15 元，评估增值 625,327.53 元，增值率 1.76 %，主要原因为存货-产成品评估增值形成，企业账面价值主要为产成品的成本价，本次评估对产成品采用市场法评估，企业账面成本较低，售价扣除一定税、利、费用后价值高于账面成本，形成评估增值。

2. 长期股权投资

长期股权投资减值主要是由于存货-库存商品和在途物资减值形成，库存商品账面价值主要为购买成本，本次评估对库存商品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后价值低于账面成本；库存商品报废蓄电池 149 只，冷媒 1625 只，经与企业核实确认报废的火箭电池剩余残值为 80.00 元/只，冷媒无残值。故形成评估减值。在途物资由于未规范管理，出入库未进行明细登记，导致在途物资账面存在长期挂账情况，且相关资料缺失，无实物资产与账面对应、无法核实情况，因此在途物资评估为 0.00 元导致流动资产减值。

3. 固定资产—房屋建筑物类

固定资产—房屋建筑物类原值增值主要原因为采用收益法进行评估，预计其未来现金流价值大于其原始购置成本，形成评估增值。

4. 固定资产—设备类

(一) 机器设备评估原值减值的主要原因为大部分机器设备基准日价格相对于其购置价格下降导致，净值增值原因主要是会计折旧年

限与经济寿命年限存在差异导致；

(二) 车辆评估原值减值的主要原因为车辆采用市场法评估，二手车市场价格低于账面原值，评估净值增值的原因主要为企业大部分资产已提足折旧其账面价值按残值列示，二手车市场价格高于账面净值；

(三) 电子设备评估原值减值的主要原因为大部分电子设备基准日价格相对于其购置价格下降导致，净值增值原因主要是会计折旧年限与经济寿命年限存在差异导致。

5. 无形资产

无形资产—其他无形资产评估增值主要原因是由其他无形资产形成较早，账面已经过摊销，资产评估专业人员采用收益法对在用无形资产进行评估，故导致评估增值。。

(二) 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 10,180.00 万元，评估增值 1,047.85 万元，增值率 11.47%。

(三) 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 19.57 万元，差异率为 0.19%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

2. 收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值, 是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测, 将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估, 加总得到股东全部权益的评估价值, 不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。收益法是对该公司未来的营业收入和营业成本进行合理预测, 通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

3. 由于收益法体现了云南省工投软件技术开发有限责任公司在区域内的市场竞争地位及自身优势所带来超额收益的价值, 而资产基础法主要基于资产重置价值角度评估, 难以客观合理地反映被评估单位所拥有的市场、客户资源、人力资源、特殊的管理模式等在内的企业持续经营的企业价值, 故导致了收益法评估结论高于资产基础法评估结论。

(四) 最终评估结论

根据本次评估目的, 并结合上述原因分析, 最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

云南省工投软件技术开发有限责任公司股东全部权益评估价值为 **10,180.00 万元(大写: 壹亿零壹佰捌拾万元正)**, 评估增值 1,047.85 万元, 增值率 11.47%。

本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

十二、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：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“众会字（2022）第 07624 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

被评估单位长期股权投资—云南电子器材有限责任公司位于新闻路 43 号办公楼，系其与昆明市房管局合作建设的公房，根据《公房使用证》，租赁期限自 1988 年 9 月 1 日起，租赁面积 531.10 m²，租赁费 1,001.50 元/月。2013 年由于该办公楼旁文化空间项目的建设，办公楼受损严重，经云南特斯泰工程检测鉴定有限公司对房屋安全检测后出具的《房屋结构安全检测鉴定报告》，结论为：房屋安全评级为 Csu 级（建筑单元安全性不符合安全要求，显著影响承载能力）。该公房被评定为危房后，房管局系统便将该办公楼状态调整为“空房”。2015 年云南电子器材有限责任公司对受损房屋和附属建筑进行修缮并承担相应费用。自 2014 年开始至评估报告出具日，云南电子器材有限责任公司一直无偿使用该办公楼。

被评估单位长期股权投资—云南电子器材有限责任公司纳入本次评估范围的无形资产土地使用权—昆明五华国用(2004)第 0221501

号、昆明五华国用（2003）字第 0207498 号，上述土地使用权为房改房后剩余面积，同时云南电器汽车有限责任公司未能提供上述土地使用权原始入账相关合同、票据等财务资料，本次评估按账面值列示，土地使用权具体情况如下：。

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m ²)	账面价值	备注
1	昆明五华国用（2004）第 0221501 号	华山东路 68 号	2004.4	划拨	办公住宅	2,421.78	40.03	空地及院落
2	昆明五华国用（2003）第 0207498 号	华山东路 48 号	2003.6	划拨	住宅	169.73		过道
合 计						2,591.51	40.03	

根据“软件中心会议纪要”（2018 年 4 月 3 日）及《软件中心关于解决杨品同志住房福利问题的决定》（云软[2018]15 号）（2018 年 4 月 4 日）、《住房情况说明》（2020 年 10 月 27 日），被评估单位将其持有的民权街康寿巷 15 号 101 号（昆明市房权证字第 200427592 号）、'民权街康寿巷 15 号 102 号（昆明市房权证字第 200427521 号）房产分别提供给杨品（云南省电子行业协会从昆明市政府引进人才）、郭永操（软件中心引进人才）无偿使用。截至评估基准日，上述房产由杨品、郭永操使用，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

（三）法律、经济纠纷等未决事项；

云南电子器材有限责任公司存在（2022）云 0102 民初 6864 号案件，器材公司与被告刘召、杨景宪排除妨害纠纷，已于 2022 年 6 月 29 日开庭审理并于当日作出一审《民事判决书》，判决如下：二被告于判决生效后十日内将位于“华山东路 48 号（现门牌华山东路 90 号）1 幢 2 单元 1 层 105 号”房屋【不动产权证号：云（2019）五华区不动产权第 0632488 号】腾还给器材公司；被告杨景宪于判决生效

后十日内向原告支付自 2021 年 6 月 1 日起至实际腾房之日止按 900 元/月计算的房屋占用损失。

(四) 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；

器材公司于 2021 年 1 月 19 日以新闻路 43 号仓库（权证编号为：云（2019）西山区不动产权第 0632479 号）的房产与交通银行股份有限公司云南省分行签订流动资金借款合同和抵押合同（编号为 C201224MG5317483）。交通银行股份有限公司云南省分行向电子器材公司提供人民币 300.00 万元整的循环额度，额度用途为采购货品。电子器材公司分别于 2021 年 7 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日向交通银行股份有限公司云南省分行借款 917,465.64 元、949,686.22 元，利率 4.785%，期限为一年，其偿还日期为 2022 年 6 月 21 日。

根据浙商银行股份有限公司成都分行与云南工投医药投资有限公司、云南长晟企业管理有限公司、云南电子器材有限责任公司、易见供应链管理股份有限公司签订的最高额抵押（651102）浙商银高抵字（2021）第 00061 号合同，云南工投医药投资有限公司、云南长晟企业管理有限公司、云南电子器材有限责任公司以其投资性房地产、固定资产、无形资产为易见供应链管理股份有限公司与浙商银行股份有限公司签订的编号为（20402000）浙商银借字（2020）第 02176 号主合同项下尚未结清的债务本金 20,000.00 万元及其利息提供最高抵押担保额度共计 2.2 亿元，其中电子器材公司以东风西路 68 号（底层门市）1 层（不动产（房产）证号为：云（2020）五华区不动产权

第 0041754 号) 作为担保, 担保金额 2,612.00 万元, 抵押期限为 2020 年 12 月 24 日至 2021 年 12 月 8 日抵押期限为 2020 年 12 月 24 日至 2021 年 12 月 8 日。因借款人易见供应链管理股份有限公司不能按期偿还, 向贷款人提出借款展期并与贷款人签订编号为 CZBD (2020) 1006 的展期合同: 约定展期金额 (人民币壹亿玖仟捌佰万元), 展期至 2022 年 12 月 7 月, 展期期间借款利率按固定利率, 年利率为 7.50% 执行。与各担保人于 2021 年 12 月 3 日在成都市签订《展期协议》, 其中电子器材公司以东风西路 68 号 (底层门市) 1 层 (不动产 (房产) 证号为: 云 (2020) 五华区不动产权第 0041754 号) 作为担保。考虑到易见供应链管理股份有限公司退市事项, 其偿债能力降低, 若最终无法偿还债务, 本次纳入评估范围内为易见供应链管理股份有限公司提供担保的资产将被用于清偿债务。提醒报告使用人关注该事项可能对评估结论产生的影响。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项;

本次未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(六) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形;

本次未发现资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(七) 评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及

对评估结论影响的情况；

云南电子器材有限责任公司应收账款、其它应收款、应付账款、其他应付款存在长期挂账情况。由于管理原因无法提供任何相关资料，也无法进行函证，本次评估按账面值进行列示，具体明细如下：

1) 应收账款

金额单位：人民币万元

应收账款欠款单位	业务内容	发生日期	账龄	账面价值
昆明机务段	货款	2006年3月	16年	0.0930
合计				0.0930

2) 其他应收款

金额单位：人民币万元

其他应收款欠款单位	业务内容	发生日期	账龄	账面价值
交行正义支行	风险金	2006年以前	16年以上	0.0030
云南省政府采购中心	保证金	2006年以前	16年以上	0.4213
市场部	借款	2006年以前	16年以上	143.9807
电器设备部	借款	2006年以前	16年以上	12.0000
营业部	借款	2006年以前	16年以上	0.2371
合计				156.6421

3) 应付账款

金额单位：人民币万元

户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值
南京电表厂	元件入库	2006年以前	16年以上	0.7920
南京上元电子器件厂	元件入库	2006年以前	16年以上	0.1292
四川永星电子有限公司	元件入库	2006年以前	16年以上	1.4233
成都新路电脑有限责任公司	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0538
新洋电子元件厂	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0036
陕西华达科技有限公司	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0300
北京元件九厂	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0334
济宁硅元件厂	元件入库	2006年以前	16年以上	3.7064
青岛半导体研究所	元件入库	2006年以前	16年以上	0.2303
浙江金意达实业有限公司	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0100
上海第六电表厂	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0181
上海嘉仁科技有限公司	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0129
上海环球电位器有限公司	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0102
上海正洋仪器仪表有限公司	元件入库	2006年以前	16年以上	0.7710

户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值
常州无线电六厂	元件入库	2006年以前	16年以上	7.6013
苏州市斯奥克微电机厂	元件入库	2006年以前	16年以上	0.5790
扬州邗江电子仪器厂	元件入库	2006年以前	16年以上	0.4560
许勤辉(广东)	元件入库	2006年以前	16年以上	1.2918
广东半球公司	元件入库	2006年以前	16年以上	0.6595
南昌洪都无线电厂	元件入库	2006年以前	16年以上	0.1672
通化五交化公司(通海)	元件入库	2006年以前	16年以上	3.2054
昆明西山区海源电工电子技术服务部	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0306
昆明电机制造厂	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0855
亚华电子商行	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0029
昆明五华华通电子器材经营部	元件入库	2006年以前	16年以上	0.1240
省金属材料公司	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0418
昆明电焊厂	元件入库	2006年以前	16年以上	0.5566
连云宾馆	元件入库	2006年以前	16年以上	2.0000
昆明新成达科技经营部	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0009
黄建海(个人)	元件入库	2006年以前	16年以上	2.3183
赵海云(个人)	元件入库	2006年以前	16年以上	1.0000
严明成	元件入库	2006年以前	16年以上	0.0090
云南优梯恩机械设备有限公司	元件入库	2006年以前	16年以上	-
四川华丰集团有限公司	元件入库	2006年以前	16年以上	3.2290
扬州市邗江视通装备	元件入库	2006年以前	16年以上	0.2250
河北大城董家务音膜厂	元件入库	2006年以前	16年以上	0.5345
长春高新东光电子	元件入库	2006年以前	16年以上	1.2789
云南电子管厂劳动服务公司	元件入库	2006年以前	16年以上	0.3517
西山电子元件厂峨眉元件厂	元件入库	2006年以前	16年以上	3.5237
合计				36.4966

4) 其他应付款

金额单位：人民币万元

户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值
杨雅茹	收水电费	2006年以前	16年以上	0.0011
住房保险费	收住房保险费	2006年以前	16年以上	0.3670
19 离休干部特困补助	19 离休干部特困补助	2006年以前	16年以上	2.0000
离休干部特困补助	离休干部特困补助	2006年以前	16年以上	5.0089
赵仕瑞	收水电费	2006年以前	16年以上	0.0500
四机部拨款	收水电费	2006年以前	16年以上	15.0000
薛红	收水电费	2006年以前	16年以上	0.0250
合计				22.4520

云南电子器材有限责任公司存在无法核实的在途物资，经核实是由于未规范管理，出入库未进行明细登记，导致在途物资账面存在部

分余额长期挂账，且相关资料缺失，无实物资产与账面对应、无法核实情况。

其具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	供应商名称	账面金额	发生日期
1	北京汽广行信息技术有限公司	-0.000004	2018年10月11日
2	上海卡伦尼曼服饰有限公司	-0.2841	2012年6月30日
3	广州市番禺区沙湾布伦特润滑油厂	0.0180	2018年6月30日
4	昆明市西山区强式电器经营部	0.0588	2011年4月11日
5	昆明松聘汽修设备有限公司	1.0037	2012年3月11日
6	昆明昆铣数控机床制造有限公司	2.6154	2011年12月31日
7	昆明天兴电力物资有限公司	1.6150	2012年3月11日
8	昆明聚帆经贸有限公司	0.0001	2018年12月31日

(八) 云南省工投软件技术开发有限责任公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估专业人员对云南省工投软件技术开发有限责任公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与云南省工投软件技术开发有限责任公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了云南省工投软件技术开发有限责任公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对云南省工投软件技术开发有限责任公司未来盈利能力的保证。

(九) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(十) 本次评估结论，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关

技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(十一) 本次评估结论,资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出的判断。

(十二) 本次评估对收益法结论进行了敏感性分析,分析内容如下:

对评估参数的估计客观上存在一定的不确定性。经分析比较,确定收入和折现率为敏感性因素。

在本次评估中,永续期收入取值为 6,479.45 万元,折现率取值为 12.94%,评估结论为 10,180.00 万元。永续期收入取值为 7,127.40 万元,折现率取值为 11.65%,评估结论为 13,480.00 万元;永续期收入取值为 5,831.51 万元,折现率取值为 14.23%,评估结论为 7,580.00 万元。敏感性计算具体结果如下表:

各敏感性因素分别变动下的评估值(万元)

参数		永续期收入				
		5,831.51	6,155.48	6,479.45	6,803.42	7,127.40
折现率	11.65%	7,980.00	9,480.00	10,880.00	12,180.00	13,480.00
	12.29%	7,880.00	9,280.00	10,480.00	11,780.00	12,980.00
	12.94%	7,780.00	9,080.00	10,180.00	11,380.00	12,480.00
	13.59%	7,680.00	8,880.00	9,980.00	10,980.00	12,080.00
	14.23%	7,580.00	8,680.00	9,680.00	10,680.00	11,680.00

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数估计的不确定性对评估值的影响,以及说明评估结论存在的不确定性,供委托人和评估报告使用者参考,但并不影响资产评估专业人员基于已掌握的信息资料对

相关评估参数作出的估计判断，也不影响评估结论的成立。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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) 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。

(四) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(五) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2022 年 8 月 17 日。

(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



中国·北京

二零二二年八月十七日