

本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

浙江五洲新春集团股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
浙江新龙实业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

天源评报字[2018]第 0071 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇一八年三月二十五日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	7
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	7
二、评估目的.....	10
三、评估对象及评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程及情况.....	31
九、评估假设.....	35
十、评估结论.....	37
十一、特别事项说明.....	39
十二、资产评估报告使用限制说明.....	43
十三、资产评估报告日.....	43
附 件.....	45

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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为评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

摘 要

天源资产评估有限公司接受浙江五洲新春集团股份有限公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对浙江五洲新春集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的浙江新龙实业有限公司的股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、 委托人:浙江五洲新春集团股份有限公司(以下简称:五洲新春公司)

二、 被评估单位:浙江新龙实业有限公司(以下简称:新龙实业公司)

三、 评估目的:为五洲新春公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的新龙实业公司股东全部权益价值提供参考。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为新龙实业公司的股东全部权益价值。评估范围为新龙实业公司全部资产及负债,具体包括流动资产、可供出售的金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产(建筑物类、设备类)、在建工程、无形资产(土地使用权、其他无形资产)、递延所得税资产、其他非流动资产及流动负债、非流动负债。账面资产总额 245,142,335.47 元,账面负债总额 173,276,702.92 元,所有者权益(净资产) 71,865,632.55 元。

五、 价值类型:市场价值

六、 评估基准日:2017 年 12 月 31 日

七、 评估方法:资产基础法和收益法

八、 评估结论

本次评估选取了收益法的评估结果作为评估结论。在本报告揭示的假设前提下,新龙实业公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值为 59,850.00 万元,较审定后新龙实业公司合并口径净资产增值 49,661.06 万元,增值率为 487.40%;较审计审定后新龙实业公司母公司净资产增值 52,663.44 万元,增值率为 732.80%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小

时，评估结论使用有效期为 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

九、 特别事项说明

(一) 权属瑕疵

1. 截至评估基准日，投资性房产（含构筑物）有 5 项房屋建筑物的房屋所有权证正在办理中，具体明细如下：

房屋名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
绵阳厂区办公楼	砖混	2015 年 10 月	平方米	5,059.00
绵阳厂区食堂	砖混	2015 年 10 月	平方米	1,229.00
绵阳厂区 2 期 108m 厂房	钢结构	2015 年 10 月	平方米	3,526.00
绵阳厂区 2 期 48m 厂房	砖混	2015 年 10 月	平方米	1,647.00
绵阳厂区传达室	砖混	2015 年 10 月	平方米	38.40
合计				11,499.40

新龙实业公司提供了建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、建设用地规划许可证，并出具了《未办证部分房产权属情况说明》，证明该部分房产属新龙实业公司所有，不存在权属争议。

本次评估对上述房屋建筑物的建筑面积由被评估单位根据绵阳市城乡规划局出具的“绵城规竣[2014]112 号”确定，评估时进行了一般核实，但未经专业测绘机构测绘，如期后取得房产证存在面积差异，将影响评估结果。

2. 截至评估基准日，纳入评估范围的办公大楼及汽空金工车间、西边传达室及自动门（翻修建）所在土地使用权属系新昌县制冷部件厂所有，因而无法办理房屋所有权证，具体如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	土地使用权
办公大楼及汽空金工车间	砖混	2001 年 4 月	2,375.78	新国用（2007）第 1334 号、 新国用（2016）第 2118 号
西边传达室及自动门（翻修建）	砖混	2010 年 12 月	25.00	
合计			2,400.78	

根据[2018]14 号《新昌县人民政府专题会议纪要》，新龙实业公司将在基准日后对该部分土地及地上的其他房屋评估作价置入，以解决产权瑕疵问题。期后计划置入的土地及房屋明细如下：

名称	所有权证号	建成（取得）时间	面积（m ² ）	所有权人
模具车间	房产证未取得	2001 年 6 月	504.00	新昌县制冷部件厂
金工车间	房产证未取得	2001 年 6 月	864.00	新昌县制冷部件厂
清洗车间	房产证未取得	2001 年 6 月	310.00	新昌县制冷部件厂
土地 1	新国用（2007）第 1334 号	2001 年 4 月	5,557.00	新昌县制冷部件厂

名称	所有权证号	建成 (取得) 时间	面积 (m ²)	所有权人
土地 2	新国用(2016)第 2118 号	2010 年 12 月	1,479.00	新昌县制冷部件厂

本次评估在资产基础法中仅对新龙实业公司账面列示的房屋建筑物进行评估,对不属于其资产范围而实际在使用的土地不纳入本次评估范围;在收益法评估中,假定新龙实业公司按其计划实施土地及相关房产的置入。

新龙实业公司提供了相关建设审批资料、租赁协议、出具的相关声明,证明上述资产为新龙实业公司所有、可正常使用,若新龙实业公司不拥有前述评估对象的所有权,或对前述资产的所有权存在部分限制,则评估结论将会受到影响。

本次评估对上述房屋建筑物的建筑面积由被评估单位按施工图纸结合现场测量确定,评估时进行了一般核实,但未经专业测绘机构测绘,如与期后取得房产证面积存在差异,将影响评估结论。

(二) 抵押、质押、担保事项

1. 新龙实业公司为子公司四川长新制冷部件有限公司向绵阳市商业银行股份有限公司绵州支行办理银行承兑汇票提供信用担保,担保总额为 4,300 万元人民币,借款期限为 2017 年 7 月 15 日至 2020 年 7 月 15 日。该借款期限尚未到期,担保责任尚未执行完毕,若四川长新制冷部件有限公司债务到期或法律法规宣布债务提前到期,未按时足额履行,新龙实业公司应在保证范围内承担连带保证责任。

2. 资产抵押、质押事项:

截至评估基准日,新龙实业公司存在抵押事项,具体明细如下:

金额单位:人民币万元

抵(质)押权人	最高抵质押额	借款金额	借款到期日	抵押物(质押物)
中国农业银行股份有限公司新昌县支行	650.00	280.00	2018/5/14	土地使用权:新国用(2007)字第 1344 号
中国农业银行股份有限公司新昌县支行	1,230.00	350.00	2018/7/9	房屋:新房权证 2010 字第 12170、12171 号;土地使用权:新国用 2004 第 0601 号
		300.00	2018/1/9	
中国农业银行股份有限公司新昌县支行	718.00	430.00	2018/11/5	房屋:新房权证 2009 字第 09860、09861、09862 号;土地使用权:新国用 2007 字第 1995 号
中国工商银行股份有限公司新昌支行	528.00	350.00	2018/10/12	房屋:新房权证 2010 字第 12172、12173、12174、12175 号;土地使用权:新国用(2004)第 0602 号
杭州银行绍兴新昌支行	3,176.35	1,900.00	2018/8/7	房屋:新房权证 2015 字第 04188 号,新房权证 2015 字第 04154 号;土地使用权:新国用(2015)第 1855 号

抵（质）押权人	最高抵质押额	借款金额	借款到期日	抵押物（质押物）
杭州银行绍兴新昌支行	1,093.95	730.00	2018/9/25	股权证号为 000616052 的浙江新昌农村商业银行股份有限公司股权
杭州银行绍兴新昌支行	532.00	50.00	2018/10/17	专利编码为 ZL201320427447.8 的“管端加工机电路方式的接触防错装置”实用新型专利权
上海浦东发展银行股份有限公司绍兴嵊州支行	5,119.00	1,000.00	2018/8/2	房屋：新房权证 2015 字第 05514 号、新房权证 2015 字第 04155 号；土地使用权：新国用（2015）第 1853 号、新国用（2015）第 1854 号
		1,000.00	2018/7/16	
		1,000.00	2018/7/12	
浙江新昌浦发村镇银行股份有限公司	940.00	490.00	2019/6/15	房屋：浙（2016）新昌县不动产权第 0004718-0004733 号
合计	13,987.30	7,880.00		

截至评估基准日，新龙实业公司控股子公司四川长新制冷部件有限公司存在票据质押事项，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

质押权人	借款期限		借款金额	质押合同编号	质押票据编号
中国建设银行股份有限公司绵阳火车客站支行	2017/10/27	2018/4/26	440.00	2017 绵公权利质押（006）号	110265904141620170830106646836
中国建设银行股份有限公司绵阳火车客站支行	2017/11/28	2018/4/27	490.00	2017 绵公权利质押（009）号	110265904141620170830106646844
中国建设银行股份有限公司绵阳火车客站支行	2017/11/27	2018/5/26	385.00	2017 绵公权利质押（008）号	110265904141620170830106646828
中国建设银行股份有限公司绵阳火车客站支行	2017/11/27	2018/5/26	255.00	2017 绵公权利质押（010）号	110265904141620170929115607157
中国建设银行股份有限公司绵阳火车客站支行	2017/12/20	2018/5/19	425.00	2017 绵公权利质押（013）号	110265904141620171030123070218
合计			1,995.00		

本次评估未考虑上述事项对评估结果可能的影响。

（三）委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	审计报告	中汇会审[2018]1070 号	2018 年 3 月 20 日	无保留意见
中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	审计报告	中汇会审[2018]1071 号	2018 年 3 月 20 日	无保留意见

注：上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估

结论。

(四) 重大期后事项

截至评估基准日，新龙实业公司账面房屋建筑物中凤山佳苑有 9 套职工宿舍、1 个车位已签订预售协议。截至现场工作日，已在房管局完成二手房交易合同备案过户程序，具体明细如下：

金额单位：人民币元

物业名称	建筑面积	土地使用权面积	交易价格（元）	购房协议签订时间	交易备案时间
凤山佳苑 1 幢 162 室	88.08	17.17	650,000.00	2017/9/23	2018/1/18
凤山佳苑 1 幢 141 室	67.89	13.24	580,188.00	2017/11/23	2018/1/17
凤山佳苑 1 幢 132 室	88.08	17.17	717,852.00	2017/12/11	2018/1/17
凤山佳苑 2 幢 151 室	117.70	24.20	962,786.00	2017/12/4	2018/1/17
凤山佳苑 2 幢 141 室	117.70	24.20	1,023,990.00	2017/12/4	2018/1/17
凤山佳苑 2 幢 131 室	117.70	24.20	959,255.00	2017/11/17	2018/1/17
凤山佳苑 2 幢 121 室	117.70	24.20	850,000.00	2017/11/13	2018/1/18
凤山佳苑 3 幢 111 室	165.86	38.11	1,250,000.00	2018/1/17	2018/1/18
凤山佳苑 3 幢 121 室	94.38	49.71	640,000.00		2018/2/7
凤山佳苑 2 幢底层车库	1.00		160,000.00		2018/1/8
合计	975.09	232.20	7,794,071.00		

本次评估考虑了该期后事项对评估结论的影响，对该部分房屋建筑物按照其实际成交价格扣除相关交易税费确定评估值。

(五) 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(六) 本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能引起的纳税准备对评估结论的影响。

(七) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十、 资产评估报告日：2018 年 3 月 25 日。

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。

资产评估报告

天源评报字[2018]第 0071 号

浙江五洲新春集团股份有限公司：

天源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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的浙江新龙实业有限公司股东全部权益在 2017 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

1. 企 业 名 称：浙江五洲新春集团股份有限公司（以下简称：五洲新春公司）
2. 企 业 住 所：新昌县七星街道泰坦大道 199 号
3. 注 册 资 本：20,240 万人民币
4. 法 定 代 表 人：张峰
5. 企 业 性 质：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330600704507918P
7. 经营业务范围：生产、销售轴承及配件、汽车零配件、五金、车床零部件；货物进出口；技术进出口。

(二) 被评估单位概况

1. 企 业 名 称：浙江新龙实业有限公司（以下简称：新龙实业公司）
2. 企 业 住 所：浙江省新昌县七星街道五龙岙
3. 注 册 资 本：4,308 万人民币
4. 法 定 代 表 人：吴岳民
5. 企 业 性 质：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330624744147742J
7. 历史沿革：

新龙实业公司成立于 2002 年 11 月 4 日，由吴岳民、吴晓俊共同出资设立，新昌县工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》（注册号：3306242101068）。新龙实业公司成立时注册资本为人民币 1,251 万元，其中，吴岳民以新昌县制冷配件总厂第一分厂和浙江省新昌制冷实业公司净资产出资人民币 1,121.20 万元，占注册资本的 89.62%；吴晓俊以货币出资 129.80 万元，占注册资本的 10.38%。上述出资业经新昌信安达联合会计师事务所审验，并出具信会所验字[2002]第 180 号《验资报告》。

2011 年 7 月 6 日，新龙实业公司召开股东会，一致同意增加注册资本 749.00 万元，从原来的 1,251 万元增加到 2,000 万元；其中股东吴岳民由 1,121.2 万元增加到 1,300 万元，占注册资本的 65%，吴晓俊由 129.8 万元增加到 700 万元，占注册资本的 35%，出资时间为 2011 年 7 月 7 日，出资方式为货币。该出资业经新昌信安达联合会计师事务所审验并出具信会所验字[2011]第 177 号《验资报告》。

2017 年 8 月 10 日，新龙实业公司召开股东会，一致同意增加注册资本 2,000 万元，同意新昌县五龙投资管理有限公司通过认缴新增注册资本 2,000 万元成为新龙实业公司新股东，出资方式为货币，出资时间为 2017 年 8 月 31 日。新龙实业公司注册资本由 2,000 万元增加至 4,000 万元；增资后吴岳民出资 1,300.00 万元，占注册资本比例 32.5%，吴晓俊出资 700.00 万元，占注册资本的 17.5%，新昌县五龙投资管理有限公司出资 2,000.00 万元，占注册资本的 50.00%。该出资业经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具中汇会验[2017]5238 号《验资报告》。

2017 年 10 月 20 日，新龙实业公司召开股东会，一致同意增加注册资本 308.00 万元，同意潘国军、张鉴、新昌县俊龙投资管理合伙企业（有限合伙）、新昌县悦龙投资管理合伙企业（有限合伙）通过认缴新增注册资本的方式成为新龙实业公司新股东，出资方式为货币，出资期限为 2017 年 12 月 31 日，注册资本变更为 4,308.00 万元；本次变更后由新昌县市场监督管理局核发了统一社会信用代码为 91330624744147742J 的营业执照。该出资业经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具中汇会验[2017]5273 号《验资报告》。

截至评估基准日，新龙实业公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元			
股东名称	认缴出资	实缴金额	出资比例 (%)
吴岳民	1,300.00	1,300.00	30.18

股东名称	认缴出资	实缴金额	出资比例 (%)
吴晓俊	700.00	700.00	16.25
新昌县五龙投资管理有限公司	2,000.00	2,000.00	46.43
张鉴	30.00	30.00	0.70
潘国军	20.00	20.00	0.46
新昌县俊龙投资管理合伙企业(有限合伙)	150.00	150.00	3.48
新昌县悦龙投资管理合伙企业(有限合伙)	108.00	108.00	2.50
合计	4,308.00	4,308.00	100.00

8. 经营业务范围:

生产销售: 制冷配件、汽车零部件、机械产品、集成电路、电子产品及配件、塑料制品(未取得专项许可的项目除外); 经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务, 但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

9. 近三年新龙实业公司的资产、财务及经营状况:

新龙实业公司(单体口径)

金额单位: 人民币元

项目名称	2015 年度	2016 年度	2017 年度
主营业务收入	163,585,092.34	199,367,640.62	236,053,104.57
主营业务成本	114,111,258.09	131,475,102.25	162,108,757.02
利润总额	10,761,893.51	33,304,958.08	7,393,430.67
净利润	8,250,260.41	26,813,919.97	76,858.22
项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	253,194,690.46	264,414,082.44	245,142,335.47
总负债	211,989,311.37	196,394,783.38	173,276,702.92
净资产	41,205,379.09	68,019,299.06	71,865,632.55

注: 2016 年和 2017 年数据业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具中汇会审[2018]1070 号无保留意见审计报告; 2015 年数据摘自企业的未审财务报表。

新龙实业公司(模拟合并口径)

金额单位: 人民币元

项目名称	2015 年度	2016 年度	2017 年度
主营业务收入	239,960,395.35	328,872,054.94	495,536,054.99
主营业务成本	185,676,445.18	245,781,068.46	387,768,734.50
利润总额	7,588,503.25	40,057,193.66	30,311,218.38
净利润	6,101,093.77	31,677,602.25	20,196,743.80

项目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
总资产	275,061,958.14	307,640,388.39	365,006,715.48
总负债	219,780,730.21	223,196,108.28	263,116,291.57
净资产	55,281,227.93	84,444,280.11	101,890,423.91

注1：模拟合并范围包括：浙江新龙实业有限公司、新昌县五龙制冷有限公司、四川长新制冷部件有限公司；上述财务数据中，2016年、2017年摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审定并出具的中汇会审[2018]1071号无保留意见审计报告；2015年数据系被评估单位提供的未审数据；

注2：上述审定2017年单体及模拟核定利润数据系扣非后利润数据，2017年新龙实业公司管理费用中列支了股份支付金额27,760,800.00元。

10. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位不存在关联关系，委托人拟购买被评估单位股权。

(三) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

五洲新春公司拟发行股份及支付现金购买新龙实业公司股权，本次评估目的系为该经济行为提供新龙实业公司股东全部权益价值参考。

三、评估对象及评估范围

(一) 评估对象及评估范围

评估对象为新龙实业公司的股东全部权益价值。评估范围为新龙实业公司申报的全部资产及负债，具体包括流动资产、可供出售的金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产（房屋建筑物类、设备类）、在建工程、无形资产（土地使用权、其他无形资产）、递延所得税资产、其他非流动资产及流动负债、非流动负债。账面资产总额245,142,335.47元，账面负债总额173,276,702.92元，所有者权益（净资产）71,865,632.55元。单体财务报表反映如下：

金额单位：人民币元		
资产项目	账面原值	账面净值
流动资产		126,134,607.91
存货		44,582,246.60

资产项目	账面原值	账面净值
非流动资产		119,007,727.56
可供出售金融资产		2,000,000.00
长期股权投资		19,620,075.27
投资性房地产	22,131,713.29	17,841,147.04
固定资产	116,693,918.16	59,846,712.34
其中：建筑物类	45,712,451.14	31,354,829.76
设备类	70,981,467.02	28,491,882.58
在建工程		3,750,427.35
无形资产	16,355,710.86	12,396,795.15
其中：土地使用权	15,620,466.79	11,988,674.10
长期待摊费用		
递延所得税资产		2,714,722.03
其他非流动资产		837,848.38
资产总计		245,142,335.47
流动负债		163,414,267.79
非流动负债		9,862,435.13
负债合计		173,276,702.92
所有者权益(净资产)		71,865,632.55

注：新龙实业公司于评估基准日财务报表业经注册会计师审计，并由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具中汇会审[2018]1070号无保留意见审计报告。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

1. 新龙实业公司共申报 7 项未入账的专利权，包括 6 项实用新型专利和 1 项发明专利，均系新龙实业公司自主研发形成，均已取得专利证书。截至评估基准日均可正常使用，专利具体明细如下：

序号	专利号/申请号	专利类型	专利名称	保护期限	权利状态
1	ZL201320419641.1	实用新型	散热器管与水箱管相连的快速连接管接头	2013/7/15-2023/7/14	所有权
2	ZL201320427447.8	实用新型	管端加工机电路方式的接触防错装置	2013/7/15-2023/7/14	所有权
3	ZL201320429303.6	实用新型	管内密封试漏堵头	2013/7/15-2023/7/14	所有权
4	ZL201320284778.0	实用新型	气动夹具保护装置	2013/5/22-2023/5/21	所有权
5	ZL201320286939.X	实用新型	汽车空调管路用试漏堵头	2013/5/22-2023/5/21	所有权
6	ZL201510974120.6	发明专利	汽车空调管路装配口端划线装置	2015/12/22-2035/12/21	所有权
7	ZL201720437542.4	实用新型	管端双台阶连接结构的一次装夹加工设备	2017/4/21-2027/4/20	所有权

2. 新龙实业公司共申报一批（共计 9 个）未入账的商标，均系其历史年度申请取得。截至评估基准日均可正常使用，具体明细如下：

序号	商标名称	编号或申请号	类别	注册国	注册有效期限
1	浙新龙	9663501	1	中国	2012.08.21-2022.08.20
2		9664074	31	中国	2012.07.28-2022.07.27
3	浙新龙	9664013	31	中国	2012.07.28-2022.07.27
4	浙新龙	9663753	5	中国	2012.09.14-2022.09.13
5		9663623	1	中国	2012.11.07-2022.11.06
6	浙新龙	9663998	30	中国	2012.08.07-2022.08.06
7		1169526	11	中国	1998.04.21-2018.04.20
8		9664042	30	中国	2012.08.07-2022.08.06
9		9663655	5	中国	2012.11.07-2022.11.06

除上述资产外，新龙实业公司未申报其他账外资产、负债。

（三）评估对象中主要资产的基本情况

纳入本次评估范围的主要资产为存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产（房屋建筑物类、设备类）、在建工程及无形资产（土地使用权、其他无形资产）。

存货：包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在产品、发出商品，其中原材料、在库周转材料、产成品存放于新龙实业公司仓库；在产品位于各车间流水线上；委托加工物资已发往加工单位现场。

长期股权投资：系控股子公司四川长新制冷部件有限公司和全资子公司新昌县五龙制冷有限公司。

投资性房地产：新龙实业公司账面投资性房地产包括 1 期厂房、办公楼、食堂、2 期厂房等 6 项房屋建筑物；围墙、附属工程等 3 项构筑物；厂区工业用地 1 块。房屋建筑物建筑面积合计 16,764.34 平方米，其中仅 1 期厂房 5,264.94 平方米已取得房产证，其他房屋建筑物尚未取得房产证；厂区用地已取得“绵城国用(2008)第 01354 号”土地使用权证。

投资性房地产主要系租赁给四川长新制冷部件有限公司、四川长新生物科技有

限公司使用，房屋建筑物养护状况较好，正常使用。

固定资产（房屋建筑物类）：包括房屋建筑物和构筑物。其中，建筑物共 41 幢（项），分别坐落于新昌县塔山 1 路 16 和 18 号、七星街道凤山新村，合计建筑面积为 34,973.22 平方米。截至评估基准日，传达室、压缩机房、办公大楼等共计 6 幢房屋尚未取得房屋所有权证，其他房屋建筑物均已取得房屋所有权证；构筑物共计 13 项，包括排污支管工程、围墙、装车雨棚、天然气管道工程、小车停车场等。房屋建筑物类固定资产均使用正常，满足生产经营需要。

固定资产（设备类）：包括机器设备、运输设备和电子设备，其中机器设备 954 台（套），主要为数控机床、管端加工机、管端成型机、倒角机、加工中心、数控弯管机等，均安装在金工车间、模具车间、汽空车间等车间内；车辆 13 辆，包括小轿车和小货车，其中 1 辆神龙富康轿车已报废；电子设备 399 台（套），主要为电脑、空调、打印机、扫描仪等办公设备，分布在办公楼各部门和车间办公室内。以上设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，除部分已报废、闲置设备外，其他总体维护保养状况良好，基本满足生产经营需要。

在建工程：共计 7 项，主要系正在安装的自动化加工生产线等设备。

土地使用权：共计 7 宗，分别位于新昌县塔山一路 16 号和 18 号、七星街道五龙岙村、七星街道凤山新村，面积合计 62,494.33 平方米。其中 6 宗均为出让工业土地、1 宗出让住宅用地。截至评估基准日，该 7 宗土地均已取得国有土地使用证（不动产权证）。

其他无形资产：共 18 项，包括外购的软件 10 项、自行研发的实用新型 6 项、发明专利 1 项、商标 1 批（共计 9 个）；自行研发的技术和商标均已取得专利证书和商标登记证书，使用状态正常。

（四）引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本评估项目的评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人根据此次发行股份及支付现金购买资产的整体进度确定，并在评估委托合同中作了相应约定。

本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

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[2016]第 46 号);
2. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令[2013]第 8 号);
3. 《中华人民共和国公司登记管理条例》(2014 年国务院令 第 648 号修订);
4. 《公司注册资本登记管理规定》(国家工商行政管理总局令[2014]第 64 号);
5. 《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令[2014]第 14 号);
6. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令 第 109 号);
7. 《上市公司证券发行管理办法》(中国证券监督管理委员会令 第 30 号);
8. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(中国证券监督管理委员会公告[2008]14 号);
9. 《中华人民共和国专利法》(中华人民共和国主席令[2008]第 8 号);
10. 《中华人民共和国商标法》(中华人民共和国主席令[2013]第 6 号);
11. 《中华人民共和国企业所得税法》)(中华人民共和国主席令[2007]第 63 号);
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令[2008]第 538 号);
13. 《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[2011]第 65 号);
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
15. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令[2004]第 28 号);
16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令[2007]第 72 号);
17. 《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》(1990 年 5

月 19 日国务院令 第 55 号)；

18. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 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—资产评估程序》(中评协〔2017〕31 号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2017〕32 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〔2017〕34 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—企业价值》(中评协〔2017〕36 号)；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37 号)；
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号)；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；
12. 《资产评估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. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49 号)；
16. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51 号)；
17. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53 号)；
18. 《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组资产评估报告披露》(中评协〔2015〕67 号)。

(三) 权属依据

1. 新龙实业公司及其子公司的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 国有土地使用权证、不动产权证；
3. 房屋所有权证；
4. 建筑用地规划许可证；
5. 建设工程规划许可证；
6. 建设工程施工许可证；
7. 机动车行驶证；

8. 专利证书、权利说明书、专利申请文件、专利年费缴纳凭证等；
9. 商标注册证；
10. 关于产权情况说明；
11. 有关产权转让合同；
12. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
13. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 新龙实业公司及其子公司提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 评估基准日财务报表及历史年度财务报告；
3. 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2018]1070 号和[2018]1071 号无保留意见审计报告；
4. 新龙实业公司及其子公司编制的盈利预测报告及历史经营与规划资料；
5. 《企业会计准则》；
6. 主要原材料近期市场价格信息、产成品销售价格信息资料；
7. 《浙江省建筑工程预算定额》2010 年；
8. 《浙江省安装工程预算定额》2010 年；
9. 《四川省建筑装饰工程计价定额》2009 年；
10. 《四川省安装工程计价定额》2009 年；
11. 绍兴市拆迁房屋价格评估标准；
12. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
13. 新龙实业公司提供的工程图纸及工程决算等有关资料；
14. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
15. 新昌县 2013 年基准地价更新成果；
16. 中国城市地价动态监察系统(国土资源部)；
17. 《全国工业用地出让最低价标准》及《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发[2006]307 号、国土资发〔2009〕56 号)；
18. 《浙江省财政厅关于公布 2012 年浙江省政府性基金项目目录的通知》(浙财综[2013]33 号)；
19. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及临时补充通知；
20. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、

环境保护部令 2012 年第 12 号)；

21. 互联网查询价格信息；
22. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
23. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》和建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》；
24. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
25. 评估基准日中国人民银行发布的基准利率、汇率中间价；
26. Wind 中国金融数据库；
27. CVsource 金融数据库；
28. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估的基本方法

评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

1. 市场法

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。其使用的基本前提有:

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司；
- (3) 交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确,可以量化,相关资料可以搜集。

2. 收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值；
- (2) 能够对企业未来收益进行合理预测；
- (3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 资产基础法

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,通过评估企业

表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值,合理确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

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,分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

新龙实业公司专业从事汽车空调管路和家用空调管路等产品的研发、生产和销售,具有较强的各类空调管路产品的生产制造能力、同步开发能力和整体配套方案设计能力,新龙实业已与法雷奥(VALEO)、马勒贝洱(BEHR)、伟世通(VISTEON)、四川长虹、海信日立等国内外知名企业建立了良好的合作关系。新龙实业公司自设立以来,重视产品品质,通过了ISO9001质量管理体系认证、IATF16949质量管理体系认证以及ISO14001环境管理体系认证。

新龙实业公司已经营多年,其管理和技术团队、销售和采购渠道稳定,生产技术成熟。根据新龙实业公司提供的历年经营情况记录和未来经营情况预测资料,预计其未来可持续经营及稳定发展,整体获利能力所带来的预期收益能够合理预测;同时,与评估对象相关的资产所承担行业风险、经营风险、财务风险、政策风险等基本能够量化,折现率可以合理确定,因此本次评估宜采用收益法进行评估。

在评估基准日财务审计的基础上,新龙实业公司及其子公司提供的委估资产及负债范围明确,可通过财务资料、购建资料及现场勘察等方式进行核实并逐项评估,因此本次宜采用资产基础法进行评估。

经查询国内资本市场和股权交易信息,由于难以找到足够的与被评估单位在所属行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似或可比的上市公司,也难以收集到评估基准日近期发生的可比企业产权交易案例,故不宜采用市场法。

综上所述,本次评估分别采用资产基础法和收益法对新龙实业公司的股东全部权益价值进行评估。

(三) 资产基础法简介

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。

根据资产基础法的原理,具体资产及负债评估过程如下:

1. 流动资产

(1) 货币资金

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项,对外币货币资金,按评估基准日中国人民银行公布的外汇中间价折算为人民币金额确定评估值;对人民币货币资金,以核实后的账面金额确定评估价值。

(2) 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收票据、应收账款、预付款项、应收股利和其他应收款等。对于债权类流动资产,在分析账龄、核实权益的基础上,按可收回的金额确定评估价值。

(3) 存货

存货包括:原材料、在库周转材料、委托加工物资、库存商品、发出商品和在产品(自制半成品)。

在抽查盘点以验证评估基准日库存数量的基础上,按存货类别分别进行核实和评估。

1) 原材料

新龙实业公司的原材料周转较快,大多为近期采购,价格相对稳定,其账面价值基本能够反映评估基准日的市场价值,以核实后的账面价值作为评估值;对于部分积压的原材料,按照基准日可变现净值确定评估值。

2) 周转材料

对在库周转材料,按照原材料的思路进行评估。

3) 委托加工物资

在了解市场情况的基础上,材料和加工费市场价格变化不大,以核实后的账面余额确定评估值。

4) 在产品

在了解产品的生产流程和相关的成本核算方法、验证核实账面数量的基础上,通过复核企业成本计算表,在产品账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理,由于完工程度较低,可能的利润存在较大的不确定性,以核实后的账面价值作为评估值。

5) 库存商品

在了解库存商品的实际状况的基础上,对库存商品近期市场销售价格进行了调

查。评估时，按照以下情况分别处理：

对于部分滞销的样品，因功能落后、式样陈旧变现较为困难，以估计的可变现净值考虑抵税因素确定评估价值；

对于其他产成品，采用逆减法进行评估，按正常销售价格（不含增值税）扣减销售费用和销售税费，再扣除适当的税后净利润确定评估价值，具体公式如下：

评估价值=库存数量×（不含增值税售价—销售费用—销售税费—部分税后利润）

=库存数量×（不含税销售单价×（1—销售费用率—主营业务营业税金及附加率—销售利润率×所得税率—适当比率×销售利润率×（1—所得税率））

6) 发出商品

对于发出商品，核查销售合同以及出库、签收等相关资料，对大额的发出商品发函询证，经核实未见异常。

对于发出商品采用与产成品（库存商品）基本相同的方法进行评估，但由于发出商品基本无需发生销售费用且销售风险较小，故上述公式中的销售费用率取零，同时考虑对适当比率进行合理调整。

2. 可供出售金融资产

根据可供出售金融资产明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日审计报告、年度报告等资料，并与评估申报表所列内容进行核对，以核实评估基准日实际出资和股权比例；了解可供出售金融资产的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了资产基础法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性。

由于被评估单位持有可供出售金融资产浙江新昌农村商业银行股份有限公司的股权比例较小（1.9881%），未能提供浙江新昌农村商业银行股份有限公司详细资产、负债及相关资料，亦不具备对浙江新昌农村商业银行股份有限公司进行全面调查核实条件，因此，不适用资产基础法和收益法进行评估。结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用市场法对浙江新昌农村商业银行股份有限公司的股东部分权益的市场价值进行评估，同时按照新龙实业公司的相关税率，扣减交易环节的印花税、所得税后得到浙江新昌农村商业银行股份有限公司

股权的评估值。

3. 长期股权投资

根据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与评估申报表所列内容进行核对，以核实评估基准日实际出资和股权比例；了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。

根据被投资单位的实际情况，采用以下评估方法：

对于全资子公司新昌县五龙制冷有限公司，其生产的产品主要系定向供给新龙实业公司进一步生产加工，生产场地设备主要系向母公司租赁，生产销售环节与新龙实业公司非完全独立，收益合并计入母公司中，不单独按收益法评估，故此次评估在评估基准日财务审计的基础上，采用资产基础法对其进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益乘以其持股比例确定长期股权投资的评估价值。

对于控股子公司四川长新制冷部件有限公司，其主要生产的产品系家用商用空调管组件。经过多年的经营发展，与四川长虹等国内外知名空调生产企业建立了长期稳定的合作关系。根据该子公司提供的历年经营情况记录和未来经营情况预测资料，预计其未来可持续经营及稳定发展，整体获利能力所带来的预期收益能够合理预测，结合所在行业及公司自身的业务发展趋势，其未来年度收益与经营风险可以合理估计，故本次评估采用收益法进行评估；同时在评估基准日财务审计的基础上，该子公司提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘察等方式进行核实并逐项评估，故本次评估采用资产基础法进行评估；在分析两种评估方法结论的基础上，选择一种方法的评估结果作为四川长新制冷部件有限公司股东全部权益价值，再以被投资单位整体评估后的股东全部权益乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

4. 投资性房地产

根据本次房屋建筑物类资产的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后，根据房屋建筑中的具体资产情况，选择成本法进行评估。

采用成本法的计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本

重置成本 = 建筑安装工程造价 + 前期工程费及其他建设项目相关费用 + 建设期资金成本 + 合理利润

(2) 综合成新率

采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率,即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率,然后根据不同权重计算出综合成新率,其中:勘察法权重取 60%,年限法权重取 40%。计算公式为:

$$\text{综合成新率 } D = \text{现场勘察成新率 } A \times \text{权重 } C + \text{年限成新率 } B \times (1 - \text{权重 } C)$$

对于构筑物,一般按理论成新率即年限成新率确定其综合成新率。

5. 固定资产——房屋建筑物类

根据本次房屋建筑物类资产的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后,根据房屋建筑物中的具体资产情况,根据不同情况,分别选择成本法或者市场法评估。

5.1 成本法

成本法的计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(1) 重置成本

重置成本 = 建筑安装工程造价 + 前期工程费及其他建设项目相关费用 + 建设期资金成本 + 合理利润

(2) 综合成新率

采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率,即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率,然后根据不同权重计算出综合成新率,其中:勘察法权重取 60%,年限法权重取 40%。计算公式为:

$$\text{综合成新率 } D = \text{现场勘察成新率 } A \times \text{权重 } C + \text{年限成新率 } B \times (1 - \text{权重 } C)$$

对于构筑物,一般按理论成新率即年限成新率确定其综合成新率。

5.2 市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较,对类似资产的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象价值的方法。具体步骤如下:

A. 参照物的选定

在进行市场调查的基础上,选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或

相近用途的房地产作为参照物,再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同,对参照物的价格进行修正,得出比准价格。具体修正因素可分为3类:交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正(分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正)。修正计算公式为:

待估房地产比准价格=参照物交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

a. 市场交易情况修正,通过对交易案例交易情况的分析,剔除非正常的交易案例,测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度,从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差;

b. 交易日期修正,采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响,将交易价格修正为评估基准日的价格;

c. 不动产状况修正,包括区域因素修正、权益状况修正和实物状况修正。其中:

区位状况修正,包括的内容主要有位置、交通、外部配套设施、周围环境等。由于不同用途的房地产,影响其价格的区位状况也不同,区位状况修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定;

权益状况修正,包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

实物状况修正,实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

6. 固定资产——设备类

根据设备的实际利用情况和现状,分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,选定成本法作为本次设备评估的方法。

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,将重置成本扣减各种贬值,或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率,最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体的计

算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装费、调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。其计算公式如下：

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

对于车辆，通过市场询价取得车辆的购置价(不含增值税)，加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本。

(2) 综合成新率

重要设备通过现场勘察结合使用年限确定综合成新率；普通设备以年限法为主确定综合成新率；车辆根据行驶里程、使用年限和现场的勘察情况确定其成新率，根据孰低原则，选择三个成新率中最低的成新率作为综合成新率。

7. 在建工程

首先，了解了账面价值构成要素、核算内容和核算方式等情况；其次，查看设备安装涉及的设备采购合同、协议、预付款记录，了解设备到场现状和安装调试现状，并对大型项目进行现场勘察，以确认设备安装项目的真实存在及价值构成内容。

设备安装工程的账面价值仅包含了预付的部分设备采购款项，相关设备也尚在逐步的调试过程中，经核实，该部分设备安装的账面值基本反映了项目的全部成本，由于各项目开工时间均不长，单个项目账面值均不大，因此，本次评估中以核实后的账面值作为评估值。

8. 无形资产——土地使用权

根据宗地现状、资料收集情况等，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及假设开发法、基准地价修正法等相关衍生方法的适用性。由于委估宗地所在市场交易活跃，可以采用市场法进行评估；由于委估宗地所在区域最新的基准地价成果尚未听证完毕报上级主管部门批准，不适宜基准地价法，故本次选用市场法评估；同时对于可售职工宿舍涉及的住宅用地，按照房地一体的原则，评估值在房屋建筑物中体现。

市场法是根据替代原则，将待估宗地与在评估基准日近期市场交易的类似宗地交易实例进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当的修正，以此估算待估宗地价值的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格；

V_B ：比较实例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B：待估宗地评估基准日地价指数/比较实例评估基准日地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D：待估宗地实物状况因素条件指数/比较实例实物状况因素条件指数；

E：待估宗地权益状况因素条件指数/比较实例权益状况因素条件指数。

在运用市场法计算待估宗地使用权价值的基础上，根据资产基础法原理，考虑达到土地使用权当前状态所需缴纳的契税等因素影响，得到待估宗地的评估值。

9. 无形资产——其他无形资产

9.1 外购软件

核查了相关购买合同，如为通用的软件，且开发商提供免费升级服务，则直接向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以此作为评估值；如为升级期限限制的软件，则通过获取软件市价并扣减相应升级费用后确定评估值。

9.2 专利技术

根据无形资产的特点、利用情况和资料收集情况等，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。

由于市场上近期没有相同或相似专利的成交案例，不宜采用市场法进行评估；委估无形资产为空调管组件生产所用的实用新型专利和发明专利，目前已进入了稳定量产阶段，其价值与历史研发投入成本的相关程度较低，故不适宜采用成本法进行评估；委估无形资产已投入生产适用，未来的预期收益和风险可以合理估计，故本次采用收益法进行评估。

其他无形资产评估中的收益法，从无形资产在一定的规模条件下能够为被评估单位带来的收益入手，通过合理方法，确定归属于评估对象的利益净流入，并按适当的折现率折现，得出该评估对象在一定的经营规模下于评估基准日的市场价值。

根据可收集的资料,对于归属于这些无形资产的利益净流入采用营业收入分成法确定。

具体分为如下四个步骤:

- 确定无形资产的经济寿命期,预测在经济寿命期内无形资产相关的营业收入;
- 分析确定无形资产对营业收入的分成率(贡献率);
- 采用适当折现率将归属于评估对象的现金流折成现值;
- 将经济寿命期内现金流现值相加,并考虑无形资产摊销抵税效用,确定无形资产的评估价值。

其基本公式为:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i \times k - T}{(1+r)^i}$$

$$T = (R_i \times k - A) \times t$$

式中: P: 委估资产的评估值

R_i: 第 i 年与无形资产相关的营业收入

K: 收入分成率

T: 所得税税额

A: 账面无形资产摊销额

t: 新龙实业公司的实际所得税率

i: 收益期限

r: 折现率

(1) 经济寿命年限

根据国内外相关文献资料,以及技术的发展来看,大多数技术的更新换代周期不超过 10 年,在技术转让实践中,一般为 5—8 年。具体对应到本次委托评估的无形资产,基于以下因素:

1) 从行业发展层面看,委估技术相关产品的国产化率较高,中国制造的不断推进,将加快该行业的发展,同时也吸引着资金的投入,使技术的研发、更新速度加快。

2) 从被评估无形资产的技术层面看,委估无形资产开发完成投入量产,并在不停地改进和完善,相关技术目前尚有一定的独占性,在未来的一定时期内将会给新

龙实业公司带来可观的经济回报。

综合考虑其可替代性和局限性，确定委估无形资产剩余经济寿命年限为 5 年，即至 2022 年底止。

(2) 与无形资产相关的营业收入

本次评估结合委估无形资产相关产品历史销售额、销售量以及被评估单位对与无形资产相关产品销售的预测，并结合对宏观经济、行业经济的分析，考虑被评估单位的实际情况及评估对象的特点，综合确定经济寿命期内与无形资产相关的营业收入。

(3) 收入分成率

1) 收入分成率的估算方式

根据评估实践和国际惯例，结合委托评估的无形资产的特点，本次评估中采用调整估算方法计算无形资产使用的收入分成率，根据《技术资产评估方法·参数·实务》确定通用零部件制造业的分成率，同时结合无形资产的影响因素确定调整系数。调整估算方法估算公式：

$$K = K_{\min} + (K_{\max} - K_{\min}) \times \alpha$$

2) 技术贡献率衰减的考虑

由于评估对象为在评估基准日的无形资产价值，估测委估无形资产在当时已具备的获利能力，因此随着时间的推移，后续研发的投入，上述无形资产会不断的得到改进和完善，表现为产品制造技术中不断会有新的技术改进或增加，使得截至评估基准日时的无形资产所占的比重呈下降趋势。另一方面，技术也会逐渐进入衰退期。上述两种因素综合表现在评估基准日的无形资产在整体技术贡献率上，也就是技术贡献率或提成率逐渐降低，因此根据这一情况，考虑技术贡献率在寿命期内逐渐下降。

(4) 折现率

折现率是将未来收益折成现值的比率，反映资产与未来营运收益现值之间的比例关系，就投资者而言，折现率亦是未来的期望收益率，既能满足合理的回报，又能对投资风险予以补偿，折现率是基于收益法确定评估价值的重要参数。根据新龙实业公司的生产经营情况和委估专利技术的应用情况，本次评估的折现率采用累加法，即折现率在新龙实业公司加权资金成本（WACC）基础上考虑无形资产的无形资产特有风险得到，计算公式如下：

无形资产折现率 $R = \text{加权平均资本成本} + \text{无形资产特有风险}$

10. 长期待摊费用

核对了有关合同、原始凭证和相关账簿，了解账面价值的构成要素及摊销政策，对原始发生额、账面价值进行复核，未见异常，按尚存受益期享受的权益作为评估值。

11. 递延所得税资产

对递延所得税资产形成的过程进行了复核。以实际与纳税基础的差异，按公司适用的所得税率确定评估值。

12. 流动负债及非流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

(四) 收益法简介

注：“(四) 收益法简介”部分内容均为模拟合并口径，即新龙实业公司、四川长新公司和五龙制冷公司三家模拟合并。

1. 收益法定义

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。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

本次评估根据《资产评估执业准则——企业价值》，采用现金流折现方法对被评估单位的价值进行估算。现金流折现方法(DCF)是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，估计企业价值的一种方法。

2. 收益法应用前提条件

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值；

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测；

(3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 评估模型的建立和各参数的确定方法

(1) 评估模型

本次评估对象为新龙实业公司的股东全部权益价值，根据以下公式得出：

公式 1：股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值-少数股东权益价值

公式 2：企业整体价值=企业自由现金流现值+溢余及非经营性资产价值-非经营性负债价值

公式 3：企业自由现金流=利润总额×(1-所得税率)+折旧与摊销+财务费用(利息费用)×(1-所得税率)-资本性支出-营运资金净增加额

经评估专业人员对评估对象所处行业特点、自身竞争优劣势以及未来发展前景的分析，判断评估对象具有较高的市场竞争力及持续经营能力，因此，本次评估取其经营期限为持续经营假设前提下的无限年期；在此基础上采用分段法对现金流进行预测，即将预测范围内公司的未来净现金流量分为详细预测期的净现金流量和稳定期的净现金流量。

由此，根据上述公式 1 至公式 3，设计本次评估采用的模型公式为：

公式 4：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{FCF_t}{(1+r)^t} + \frac{FCF_{n+1}}{r(1+r)^n} + \sum C - D - S$$

式中： P —— 股东全部权益价值
 FCF_t —— 第 t 期企业自由净现金流
 r —— 折现率，采用加权平均资本成本(WACC)
 t —— 未来第 t 个收益期的折现期
 n —— 详细预测年限
 $\sum C$ —— 基准日溢余资产或非经营性资产(负债)的价值
 D —— 基准日付息债务价值
 S —— 少数股东权益价值

(2) 各参数确定方法简介

1) FCF_t 的预测主要通过对新龙实业公司的历史业绩、相关产品的经营状况，以及所在行业相关经济要素及发展前景的分析确定。

2) 收益法要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致，本次评估采用的折现率为加权平均资本成本(WACC)。

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

式中：

$WACC$	加权平均资本成本
K_E	权益资本成本
K_D	债务资本成本
T	所得税率
D/E	目标资本结构

3) 详细预测期

根据与新龙实业公司管理层及相关人员的访谈,综合新龙实业公司目前生产经营状况、已签订单情况、未来投资和经营规划,结合对所在行业发展趋势的调查,分别从宏观、微观两个角度进行分析,从而确定详细预测期。

①宏观角度分析

2015 年国务院发布《中国制造 2025》国发〔2015〕28 号文件,提出强化前瞻性基础研究,着力解决影响核心基础零部件(元器件)产品性能和稳定性的关键共性技术。建立基础工艺创新体系,开展先进成型、加工等关键制造工艺联合攻关;支持企业开展工艺创新,培养工艺专业人才。加大基础专用材料研发力度,提高专用材料自给保障能力和制备技术水平。我国制造业转型升级、创新发展迎来重大机遇。标的公司下游客户所处的汽车制造和家电制造属于国家支柱产业,是推动国家产业升级、经济结构调整的重要力量。由此可以预测,截至 2025 年,汽车制造和家电制造产业将持续保持较高速增长,市场空间巨大。

②中观行业角度分析

根据行业生命周期理论,汽车行业:中国汽车行业还处于从成长期进入成熟期的阶段,中国这一阶段大致对应美国 90 年代和日本 80 年代的汽车工业,故中国汽车行业还有很长一段时期处于上升期。

空调行业:中国百户家庭拥有的空调数量远不及日本、欧美等发达国家,中国百户空调拥有量仅相当于日本 80 年代中期水平,空调消费滞后日本接近 30 年。我国家用空调行业仍然处于半程,保有量与销量均有显著提升空间。

从行业饱和点角度分析,汽车行业:据相关统计,中国目前大约有 4.5 亿个家庭,未来汽车保有量应该至少达到 4.5 亿台的规模。截至 2016 年底,我国汽车总

保有量达 1.94 亿辆，千人汽车保有量刚超过 140 辆，远低于美国的 798 辆、日本的 602 辆和韩国的 386 辆，后续增长空间巨大。从 2016 年的 1.94 亿辆的保有量，按照约 8% 的年均复合增长率，也至少要在 2025 年-2026 年达到 4.5 亿辆的饱和点。

空调行业：据国家统计局等相关统计，中国目前大约有 4.5 亿个家庭，城镇人口占比约 70%，未来饱和状态下城镇家庭空调保有量为 2.2 台/户，农村家庭空调保有量为 1.8 台/户，经计算饱和状态下中国空调需求总量约 9.4 亿台。而根据国家统计局数据，截至 2016 年，城镇百户人口空调拥有量为 123.7 台，农村百户人口空调拥有量为 47.6 台，合计空调拥有量为 4.5 亿台。从 2016 年的 4.5 亿台的拥有量，按照约 8% 的年均复合增长率，也至少要在 2025 年-2026 年达到 9.4 亿台的饱和点。

③微观角度分析

随着汽车整车产品更新换代速度的加快，汽车零配件产品的生命周期也在加快，周期大约为 5-8 年。截至评估报告日，新龙实业公司新签订的汽车空调管路产品任命中较大部分产品的批量生产时间将持续到 2025-2026 年。

综合上述宏观、中观、微观三方面的因素分析，本次评估详细预测期取 8 年，即详细预测期为 2018 年至 2025 年；自 2026 年起为永续预测期。未来年度新龙实业公司的收入会随着汽车整车市场、汽车零部件市场和空调行业的发展有不同幅度的增长，并缓慢趋于稳定，在 2026 年及以后保持稳定并永续。

4) 基准日存在的溢余资产及非经营性资产(负债)价值

通过对被评估单位经营情况及账务情况的分析判断，分别确定评估基准日存在的非经营性或溢余资产(负债)、付息债务，并根据各资产、负债的实际情况，选用合适的评估方法确定其评估值。

八、评估程序实施过程及情况

我公司于 2018 年 1 月 23 日接受委托，并着手前期准备工作，于 1 月 24 日开始现场评估工作，2018 年 3 月 25 日出具资产评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，具体过程如下：

(一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派评估专业人员项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 结合项目具体情况，向新龙实业公司提供所需资料明细清单；

2. 选派评估专业人员指导新龙实业公司相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅导新龙实业公司财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料(含溢余和非经营性资产、负债)及其他财务资料等相关评估资料。

4. 评估专业人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取新龙实业公司有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；

(2) 对新龙实业公司提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

(3) 现场调查、核实资产与查验相关评估资料：根据资产类型和资产额，组成相应的评估小组，对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘察，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，新龙实业公司及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认。评估专业人员对现场调查及资料收集所获得的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

现将情况简要说明如下：

1) 货币资金

对于现金，核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，并根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，与评估基准日账面金额进行核对；对于银行存款，查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，并通过函证和网上银行核对等方式进行核实；对于其他货币资金，核对了相关的原始单据和相关资料，

并结合银行存款对相应的其他货币资金账户进行了函证。

2) 应收票据

查阅应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截至评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对期后已到期贴现和已背书转让的票据，检查相关原始凭证。

3) 存货的核实

首先，着重对存货内控制度进行了核查，了解存货的核算政策以及进、出库和保管制度，在核对被评估单位财务记录和统计报表的基础上，确认被评估单位内控制度是否严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录是否完整、清晰，存货现状是否良好。其次，查阅被评估单位相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实性及所有权归属；根据新龙实业公司提供的存货清单进行盘点核实，现场了解存货的实物形态及品质现状，对无法进行盘点的存货，查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要存货的入账依据，以验证、核实账面数量。

4) 设备类资产的核实

A. 对被评估单位所填的设备类评估申报明细表进行核查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，提请被评估单位进行必要的修改和补充。

B. 根据评估申报明细表，按照机器设备、车辆、电子设备三种类型，对各项设备类资产进行了抽查盘点与勘察，结合公司设备的主要特点，会同相关管理人员，重点核实设备数量、出厂和启用时间，了解设备状态、性能，同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、性能稳定性以及产品的合格率等情况，并进行文字或图片的记录。

C. 根据设备类资产的构成特点及评估申报明细表的内容，查阅和收集会计账簿、购买合同和发票、设计、决算、车辆行驶证等相关资料。核对和分析账面价值或合同购价所包含的设备价款和各项费用构成情况。

5) 建(构)筑物类资产（含投资性房地产-房屋）的核实

对新龙实业公司填报的评估申报明细表进行核查，对建(构)筑物的实体状况、权利状况和区位状况进行了现场调查，并做详细记录。收集建(构)筑类资产权属证明及原始购建资料，调查了解当地建筑安装工程相关的规定及计费、造价信息，商品房价格信息或房屋租赁价格信息等。

6) 在建工程的核实

对在建设备安装工程，了解设备的到货情况、安装调试情况、合同订货内容、付款情况及资金占用时间等。

7) 土地使用权（含投资性房地产-土地使用权）的核实

根据新龙实业公司提供的评估明细申报表，对宗地的实体状况、权利状况、区位状况进行了现场调查及核实；收集了土地出让合同、土地使用权证等权属资料。

8) 其他无形资产的核实

其他无形资产为外购的软件、自创的专利技术、商标。

对外购无形资产，评估专业人员查阅购买合同、协议、发票等原始凭证，核实无形资产的原始入账金额和取得的权利状况、使用状况；对于自创的专利技术、商标，通过查阅会计账簿、项目台账、协议、发票类原始凭证等方式核实原始入账金额的合理性；同时，对于专利、商标权，查阅了专利证书、商标证书、以及通过相关管理机关网站查询核实权利的真实性和有效性。了解无形资产取得后的核算方法，以复核其余额的正确性。

9) 长期股权投资的核实

了解被投资单位的概况、生产经营情况和财务状况，收集了被投资单位的章程、营业执照、财务报表及验资报告等，按前述程序、过程和方法对被投资单位的资产、负债进行全面的清查和核实。

10) 其他资产及负债的核实

主要采用核对财务总账、各科目明细账，查阅会计凭证、合同、发函询证及查阅对账单等方式，结合与各部门访谈情况，核实真实性和准确性。

11) 经营情况调查

通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对被评估单位的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

- A. 历史年度权益资本的构成、变化情况，分析权益资本变化的原因；
- B. 历史年度各项业务和产品的构成，分析各业务对销售收入的贡献情况；
- C. 各项成本、费用的构成及其变化；
- D. 历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- E. 各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- F. 未来年度的经营计划、投资计划等；
- G. 税收及其它优惠政策；

H. 溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（三）评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过专业数据提供方、政府机关、供应商、中介机构、互联网、委托人、被评估单位及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

（四）编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响资产评估师和评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

（五）提交报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托人和委托人同意的其他相关当事人反馈意见，对资产评估报告进行必要的调整后，向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

（1）有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

（2）买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

（3）待估资产可以在公开市场上自由转让；

（4）不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 持续经营假设

假设新龙实业公司的经营业务合法，在未来可以保持其持续经营状态，且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 假设纳入评估范围的机器设备原地原用途持续使用。
6. 利率、汇率保持为目前的水平,无重大变化。
7. 委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二) 采用收益法的假设

1. 假设新龙实业公司所属行业保持稳定发展态势,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。

2. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

3. 假设新龙实业公司可以保持持续经营状态,其各项与生产经营有关的资质在到期后均可以顺利获取延期。

4. 除非另有说明,假设新龙实业公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设新龙实业公司可以获取正常经营所需的资金。

7. 假设新龙实业公司的经营者是负责的,并且公司管理层有能力担当其职务。

8. 假设新龙实业公司在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致。

9. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

10. 假设新龙实业公司所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生。

11. 假设新龙实业公司在未来经营期内其主营业务结构不发生重大变化、业务收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续,而不发生重大变化。

12. 根据财税[2011]58号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》,自2011年1月1日至2020年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税,四川长新公司从2012年开始享受该所得

税优惠政策。本次评估假设四川长新公司在 2018 年-2020 年期间的企业所得税继续按照优惠税收 15%计缴。

13. 五龙制冷公司根据财税〔2016〕52 号《关于促进残疾人就业增值税优惠政策的通知》享受增值税优惠政策，本次评估假设该优惠政策不会发生重大变化。

14. 新龙实业公司生产经营用的办公大楼及汽空金工车间、西边传达室及自动门（翻修建）所在的土地及模具车间、金工车间和清洗车间的房产在新昌县制冷部件厂名下。根据[2018]14 号《新昌县人民政府专题会议纪要》，新龙实业公司期后将对该部分房产和土地以评估作价置入，以解决产权瑕疵问题。故本次评估假设新龙实业公司能顺利按其计划实施土地及相关房产的置入。

根据资产评估的要求，资产评估机构和资产评估师与评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生重大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

本次采用资产基础法和收益法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如下：

（一）资产基础法

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结果为 27,774.49 万元，具体如下：

资产账面价值为 24,514.23 万元，评估价值为 44,605.92 万元，评估增值 20,091.69 元，增值率 81.96%；

负债账面价值为 17,327.67 万元，评估价值为 16,831.43 万元，评估减值 496.24 万元，减值率 2.86%；

所有者权益（净资产）账面价值为 7,186.56 万元，评估价值为 27,774.49 万元，评估增值 20,587.93 万元，增值率 286.48%。

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	12,613.46	13,030.00	416.54	3.30
存货	4,458.22	4,874.77	416.54	9.34

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
非流动资产	11,900.77	31,575.92	19,675.15	165.33
可供出售金融资产	200.00	2,120.90	1,920.90	960.45
长期股权投资	1,962.01	13,750.91	11,788.90	600.86
投资性房地产	1,784.11	2,884.39	1,100.28	61.67
固定资产	5,984.67	8,157.19	2,172.52	36.30
其中：建筑物类	3,135.48	5,051.31	1,915.83	61.10
设备类	2,849.19	3,105.88	256.69	9.01
在建工程	375.04	375.04		-
无形资产	1,239.68	4,124.44	2,884.76	232.70
其中：土地使用权	1,198.87	3,569.68	2,370.81	197.75
长期待摊费用				
递延所得税资产	271.47	79.27	-192.20	-70.80
其他非流动资产	83.78	83.78		-
资产总计	24,514.23	44,605.92	20,091.69	81.96
流动负债	16,341.43	16,341.43		-
非流动负债	986.24	490.00	-496.24	-50.32
负债合计	17,327.67	16,831.43	-496.24	-2.86
所有者权益(净资产)	7,186.56	27,774.49	20,587.93	286.48

(二) 收益法

在本报告揭示的假设前提下,新龙实业公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值为 59,850.00 万元,较审定后新龙实业公司合并口径净资产增值 49,661.06 万元,增值率为 487.40%;较审计审定后新龙实业公司母公司净资产增值 52,663.44 万元,增值率为 732.80%。

(三) 评估结果分析

资产基础法评估结果与收益法评估结果差异32,075.50万元,差异率为115.49%。经分析两种评估方法的实施过程和参数选取均较为可靠。

新龙实业公司经过多年的发展,已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法,公司的管理和技术团队、销售和采购渠道稳步发展,生产工艺和专利技术逐步成熟,在行业内形成了较好的口碑和知名度。收益法以被评估单位未来盈利为基础,充分体现了新龙实业公司所拥有的各项无形资产和生产要素的价值。

而资产基础法是从现时成本角度出发,以被评估单位账面记录或可辨识的资产、负债为出发点,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作为被评

估单位股东全部权益的评估价值。资产基础法仅能反映被评估单位各项资产、负债的自身价值,而不能全面、合理的体现各项资产相互匹配、有机组合后的整合效应,且资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、人力资源、商誉等无形资产的价值。

根据评估准则的规定,结合本次评估对象、评估目的及适用的价值类型,经过比较分析,认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映新龙实业公司的股东全部权益价值,因此选定以收益法评估结果作为新龙实业公司股东全部权益价值的最终评估结论。

(四) 评估结论

经综合分析,本次评估以收益法确定的市场价值 59,850.00 万元作为新龙实业公司的股东全部权益价值,评估价值较审定后新龙实业公司合并口径净资产增值 49,661.06 万元,增值率为 487.40%;较审计审定后新龙实业公司母公司净资产增值 52,663.44 万元,增值率为 732.80%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期为 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

十一、特别事项说明

(一) 权属瑕疵

1. 截至评估基准日,投资性房产(含构筑物)有 5 项房屋建筑物的房屋所有权证正在办理中,具体明细如下:

房屋名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
绵阳厂区办公楼	砖混	2015 年 10 月	平方米	5,059.00
绵阳厂区食堂	砖混	2015 年 10 月	平方米	1,229.00
绵阳厂区 2 期 108m 厂房	钢结构	2015 年 10 月	平方米	3,526.00
绵阳厂区 2 期 48m 厂房	砖混	2015 年 10 月	平方米	1,647.00
绵阳厂区传达室	砖混	2015 年 10 月	平方米	38.40
合计				11,499.40

新龙实业公司提供了建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、建设用地规划许可证,并出具了《未办证部分房产权属情况说明》,证明该部分房产属新龙实业公司所有,不存在权属争议。

本次评估对上述房屋建筑物的建筑面积由被评估单位根据绵阳市城乡规划局出具的“绵城规竣[2014]112 号”确定,评估时进行了一般核实,但未经专业测绘

机构测绘，如期后取得房产证存在面积差异，将影响评估结果。

2. 截至评估基准日，纳入评估范围的办公大楼及汽空金工车间、西边传达室及自动门（翻修建）所在土地使用权属系新昌县制冷部件厂所有，因而无法办理房屋所有权证，具体如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	土地使用权
办公大楼及汽空金工车间	砖混	2001 年 4 月	2,375.78	新国用（2007）第 1334 号、 新国用（2016）第 2118 号
西边传达室及自动门（翻修建）	砖混	2010 年 12 月	25.00	
合计			2,400.78	

根据[2018]14 号《新昌县人民政府专题会议纪要》，新龙实业公司将在基准日后对该部分土地及地上的其他房屋评估作价置入，以解决产权瑕疵问题。期后计划置入的土地及房屋明细如下：

名称	所有权证号	建成（取得）时间	面积（m ² ）	所有权人
模具车间	房产证未取得	2001 年 6 月	504.00	新昌县制冷部件厂
金工车间	房产证未取得	2001 年 6 月	864.00	新昌县制冷部件厂
清洗车间	房产证未取得	2001 年 6 月	310.00	新昌县制冷部件厂
土地 1	新国用（2007）第 1334 号	2001 年 4 月	5,557.00	新昌县制冷部件厂
土地 2	新国用（2016）第 2118 号	2010 年 12 月	1,479.00	新昌县制冷部件厂

本次评估在资产基础法中仅对新龙实业公司账面列示的房屋建筑物进行评估，对不属于其资产范围而实际在使用的土地不纳入本次评估范围；在收益法评估中，假定新龙实业公司按其计划实施土地及相关房产的置入。

新龙实业公司提供了相关建设审批资料、租赁协议、出具的相关声明，证明上述资产为新龙实业公司所有、可正常使用，若新龙实业公司不拥有前述评估对象的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则评估结论将会受到影响。

本次评估对上述房屋建筑物的建筑面积由被评估单位按施工图纸结合现场测量确定，评估时进行了一般核实，但未经专业测绘机构测绘，如与期后取得房产证面积存在差异，将影响评估结论。

（二）抵押、质押、担保事项

1. 新龙实业公司为子公司四川长新制冷部件有限公司向绵阳市商业银行股份有限公司绵州支行办理银行承兑汇票提供信用担保，担保总额为 4,300 万元人民币，借款期限为 2017 年 7 月 15 日至 2020 年 7 月 15 日。该借款期限尚未到期，担保责任尚未执行完毕，若四川长新制冷部件有限公司债务到期或法律法规宣布债务提前到期，未按时足额履行，新龙实业公司应在保证范围内承担连带保证责任。

2. 资产抵押、质押事项:

截至评估基准日, 新龙实业公司存在抵押事项, 具体明细如下:

金额单位: 人民币万元

抵(质)押权人	最高抵质押额	借款金额	借款到期日	抵押物(质押物)
中国农业银行股份有限公司新昌县支行	650.00	280.00	2018/5/14	土地使用权: 新国用(2007)字第1344号
中国农业银行股份有限公司新昌县支行	1,230.00	350.00	2018/7/9	房屋: 新房权证2010字第12170、12171号; 土地使用权: 新国用2004第0601号
		300.00	2018/1/9	
中国农业银行股份有限公司新昌县支行	718.00	430.00	2018/11/5	房屋: 新房权证2009字第09860、09861、09862号; 土地使用权: 新国用2007字第1995号
中国工商银行股份有限公司新昌支行	528.00	350.00	2018/10/12	房屋: 新房权证2010字第12172、12173、12174、12175号; 土地使用权: 新国用(2004)第0602号
杭州银行绍兴新昌支行	3,176.35	1,900.00	2018/8/7	房屋: 新房权证2015字第04188号, 新房权证2015字第04154号; 土地使用权: 新国用(2015)第1855号
杭州银行绍兴新昌支行	1,093.95	730.00	2018/9/25	股权证号为000616052的浙江新昌农村商业银行股份有限公司股权
杭州银行绍兴新昌支行	532.00	50.00	2018/10/17	专利编码为ZL201320427447.8的“管端加工机电路方式的接触防错装置”实用新型专利权
上海浦东发展银行股份有限公司绍兴嵊州支行	5,119.00	1,000.00	2018/8/2	房屋: 新房权证2015字第05514号、新房权证2015字第04155号; 土地使用权: 新国用(2015)第1853号、新国用(2015)第1854号
		1,000.00	2018/7/16	
		1,000.00	2018/7/12	
浙江新昌浦发村镇银行股份有限公司	940.00	490.00	2019/6/15	房屋: 浙(2016)新昌县不动产权第0004718-0004733号
合计	13,987.30	7,880.00		

截至评估基准日, 新龙实业公司控股子公司四川长新制冷部件有限公司存在票据质押事项, 具体明细如下:

金额单位: 人民币万元

质押权人	借款期限		借款金额	质押合同编号	质押票据编号
中国建设银行股份有限公司绵阳火车客站支行	2017/10/27	2018/4/26	440.00	2017 绵公权利质押(006)号	110265904141620170830106646836
中国建设银行股份有限公司绵阳火车客站支行	2017/11/28	2018/4/27	490.00	2017 绵公权利质押(009)号	110265904141620170830106646844
中国建设银行股份有限公司绵阳火车客站支行	2017/11/27	2018/5/26	385.00	2017 绵公权利质押(008)号	110265904141620170830106646828

质押权人	借款期限		借款金额	质押合同编号	质押票据编号
中国建设银行股份有限公司绵阳火车站支行	2017/11/27	2018/5/26	255.00	2017 绵公权利质押(010)号	110265904141620170929115607157
中国建设银行股份有限公司绵阳火车站支行	2017/12/20	2018/5/19	425.00	2017 绵公权利质押(013)号	110265904141620171030123070218
合计			1,995.00		

本次评估未考虑上述事项对评估结果可能的影响。

(三) 委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	审计报告	中汇会审[2018]1070 号	2018 年 3 月 20 日	无保留意见
中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	审计报告	中汇会审[2018]1071 号	2018 年 3 月 20 日	无保留意见

注：上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

(四) 重大期后事项

截至评估基准日，新龙实业公司账面房屋建筑物中凤山佳苑有 9 套职工宿舍、1 个车位已签订预售协议。截至现场工作日，已在房管局完成二手房交易合同备案过户程序，具体明细如下：

金额单位：人民币元

物业名称	建筑面积	土地使用权面积	交易价格(元)	购房协议签订时间	交易备案时间
凤山佳苑 1 幢 162 室	88.08	17.17	650,000.00	2017/9/23	2018/1/18
凤山佳苑 1 幢 141 室	67.89	13.24	580,188.00	2017/11/23	2018/1/17
凤山佳苑 1 幢 132 室	88.08	17.17	717,852.00	2017/12/11	2018/1/17
凤山佳苑 2 幢 151 室	117.70	24.20	962,786.00	2017/12/4	2018/1/17
凤山佳苑 2 幢 141 室	117.70	24.20	1,023,990.00	2017/12/4	2018/1/17
凤山佳苑 2 幢 131 室	117.70	24.20	959,255.00	2017/11/17	2018/1/17
凤山佳苑 2 幢 121 室	117.70	24.20	850,000.00	2017/11/13	2018/1/18
凤山佳苑 3 幢 111 室	165.86	38.11	1,250,000.00	2018/1/17	2018/1/18
凤山佳苑 3 幢 121 室	94.38	49.71	640,000.00		2018/2/7
凤山佳苑 2 幢底层车库	1.00		160,000.00		2018/1/8
合计	975.09	232.20	7,794,071.00		

本次评估考虑了该期后事项对评估结论的影响，对该部分房屋建筑物按照其实际成交价格扣除相关交易税费确定评估值。

(五) 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告

结论作为控股权或少数股权交易参考时,需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(六) 本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能引起的纳税准备对评估结论的影响。

(七) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制:

(一) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外;

(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。

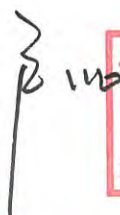
十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2018 年 3 月 25 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师:  

资产评估师:  

天源资产评估有限公司
二〇一八年三月二十五日



附 件

- (一) 被评估单位评估基准日审计报告
- (二) 委托人和被评估单位法人营业执照
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明资料
- (四) 委托人和其他相关当事人的承诺函
- (五) 资产评估机构资格证明文件
- (六) 资产评估机构法人营业执照副本
- (七) 签名资产评估师资格证明文件