

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

诺德投资股份有限公司拟转让股权
涉及的北京中科英华电动车技术研究院有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2018]第 01-324 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一八年六月二十二日

评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	24
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	25
附 件	26

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，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。

（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。

（五）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）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。

诺德投资股份有限公司拟股权转让 涉及的北京中科英华电动车技术研究院有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2018]第 01-324 号

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)(以下简称“本评估机构”或“北方亚事”)接受诺德投资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、客观和公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对诺德投资股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的北京中科英华电动车技术研究院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。现将资产评估报告摘要如下:

一、评估目的:诺德投资股份有限公司拟股权转让,故诺德投资股份有限公司委托本评估机构对上述经济行为涉及的北京中科英华电动车技术研究院有限公司股东全部权益进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围:评估对象为北京中科英华电动车技术研究院有限公司于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值;评估范围为北京中科英华电动车技术研究院有限公司于 2017 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债。具体包括:流动资产、非流动资产(固定资产、在建工程、无形资产)和流动负债。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法:本项目采用资产基础法进行评估。

六、评估结论:具体如下:

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日,在持续经营条件下,北京中科英华电动车技术研究院有限公司经审计的总资产账面价值 3,284.17 万元,总负债账面价值

87.31 万元，股东全部权益账面价值 3,196.86 万元。经资产基础法评估，北京中科英华电动车技术研究院有限公司总资产评估价值 7,150.13 万元，增值 3,865.96 万元，增值率 117.71%；总负债评估价值 87.31 万元，无增减值变化；股东全部权益评估价值 7,062.82 万元，增值 3,865.96 万元，增值率 120.93%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、评估报告日：本评估报告日为 2018 年 6 月 22 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

诺德投资股份有限公司拟转让股权
涉及的北京中科英华电动车技术研究院有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文

北方亚事评报字[2018]第 01-324 号

诺德投资股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）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，按照必要的评估程序，对诺德投资股份有限公司拟实施转让股权之行为涉及的北京中科英华电动车技术研究院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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报
告使用人

（一）委托人概况

公司名称：诺德投资股份有限公司

统一社会信用代码：91220101124012433E

住所：高新北区航空街 1666 号

法定代表人：王为钢

注册资本：壹拾壹亿伍仟零叁拾壹万贰仟零玖拾柒元整

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1989 年 08 月 23 日

营业期限：长期

经营范围：以自有资金对高新技术产业项目及其他相关项目进行投资；新材料、新能源产品的研发、生产与销售；铜箔及铜箔工业设备及锂离子电池材料生产、销售（易燃易爆及有毒化学危险品除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：北京中科英华电动车技术研究院有限公司

统一社会信用代码：911101147786337656

住所：北京市昌平区科技园火炬街 10 号 1 幢、2 幢

法定代表人：王为钢

注册资本：3800 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2005 年 08 月 01 日

营业期限：2005 年 08 月 01 日至 2025 年 07 月 31 日

经营范围：生产电池材料、电动车及部件的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；货物进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革

北京中科英华电动车技术研究院有限公司（原“北京创亚恒业电池材料有限公司”）（以下简称“本公司”或“公司”）于 2005 年 8 月 1 日由中盛伟侨国际投资控股有限公司、王天有、侯家军、林亚萍、李燕双、刘夏阳、冯晓龙、刘立君组建成立，成立时注册资本 1,500 万元，其中中盛伟侨国际投资控股有限公司认缴 1,000 万元，占注册资本的 66.67%，王天有认缴注册资本 125 万元，占注册资本的 8.33%，林亚萍认缴注册资本 120 万元，占注册资本的 8.00%，冯晓龙认缴注册资本 75 万元，占注册资本的 5.00%，刘立君认缴注册资本 75 万元，占注册资本的 5.00%，侯家军认缴 45 万元，占注册资本的 3.00%，刘夏阳认缴 45 万

元，占注册资本的 3.00%，李燕双认缴 15 万元，占注册资本的 1.00%。所有出资以货币资金一次性缴纳，该出资工商备案有银行出具的“交存入资金报告单”。

2009 年 3 月，根据股东会决议和股权转让协议，中盛伟侨国际投资控股有限公司将其所持本公司 66.67%的股权作价 1,000 万元转让给李树军；王天有将其所持本公司 8.33%的股权作价 125 万元转让给李树军；侯家军将其所持本公司 3.00%的股权作价 45 万元转让给李树军；林亚萍将所持本公司 8.00%的股权作价 120 万元转让给李树军；李燕双将所持本公司 1.00%的股权作价 15 万元转让给李树军；刘夏阳将其所持本公司 3.00%的股权作价 45 万元转让给李树军；冯晓龙将其所持本公司 5.00%的股权作价 75 万元转让给李树军；刘立君将其所持本公司 5.00%的股权作价 75 万元转让给李树军。股权转让完成后，李树军持有本公司 100%的股权。

2009 年 5 月，公司变更名称，由“北京创亚恒业电池材料有限公司”变更为“北京创亚动力电池研发有限公司”。

2009 年 5 月，根据股东会决议和修改后的章程规定，公司增加注册资本人民币 2,300 万元，注册资本增加至人民币 3,800 万元，新增出资由北京中润恒动电池有限公司以实物出资一次性缴足。该出资业经北京恒维信会计师事务所有限公司于 2009 年 5 月 26 日出具京恒维信内验字【2009】016 号验资报告验资。该次增资 2,300 万元人民币，均为实物出资，其中土地使用权出资 750 万元，实物（房屋建筑物）出资 1,550 万元。该笔资产由中瑞恒远（北京）资产评估有限公司于 2009 年 5 月 5 日出具中瑞恒远评报字（2009）第 111 号评估报告，其中土地使用权评估价值为 776.23 万元，实物（房屋建筑物）评估价值为 1,556.10 万元，合计 2,332.33 万元。新增出资完成后，李树军出资 1,500 万元，占注册资本的 39.47%，北京中润恒动电池有限公司出资 2,300 万元，占注册资本的 60.53%。

2009 年 5 月，根据股东会决议和股权转让协议，北京中润恒动电池有限公司将其所持公司 60.53%的股权作价 2,300 万元转让给李燕明。股权转让完成后，李树军出资 1,500 万元，占注册资本的 39.47%，李燕明出资 2,300 万元，占注册资本的 60.53%。

2009 年 6 月，根据股东会决议和股权转让协议，李树军将其所持公司 39.47%的股权作价 1,500 万元转让给北京中科英华科技发展有限公司；李燕明将其所持

公司 60.53%的股权作价 2,300 万元转让给北京中科英华科技发展有限公司。股权转让完成后,北京中科英华科技发展有限公司出资 3,800 万,占注册资本的 100%。

2011 年 11 月,公司变更名称,由“北京创亚动力电池研发有限公司”变更为“北京中科英华电动车技术研究院有限公司”。

2013 年 12 月,根据股东会决议和股权转让协议,北京中科英华科技发展有限公司将所持公司 100%的股权作价 3,800 万元转让给诺德投资股份有限公司(原中科英华高技术股份有限公司)。股权转让完成后,诺德投资股份有限公司持有本公司全部股权。

截止评估基准日,上述股权结构没有发生变化。

3、近三年财务情况介绍

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产	<u>3372.25</u>	<u>3366.84</u>	<u>3284.17</u>
负债	<u>57.89</u>	<u>61.31</u>	<u>87.31</u>
股东权益	<u>3315.36</u>	<u>3305.53</u>	<u>3196.85</u>
经营业绩	2015 年 1~12 月	2016 年 1~12 月	2017 年 1-12 月
营业收入	215.95	214.65	263.60
利润总额	<u>220.65</u>	<u>-9.70</u>	<u>-85.77</u>
净利润	<u>147.08</u>	<u>-9.83</u>	<u>-108.68</u>

注: 以上数据均已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并分别出具信会师报字【2016】第 310413 号、信会师深报字【2017】第 10076 号、信会师报字【2018】第 ZA13331 号无保留意见的审计报告。

(三) 委托人与被评估单位关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括:经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

诺德投资股份有限公司拟转让股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的北京中科英华电动车技术研究院有限公司股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为北京中科英华电动车技术研究院有限公司于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值。

评估范围为北京中科英华电动车技术研究院有限公司于 2017 年 12 月 31 日的全部资产和负债。资产总额为 32,841,668.28 元，其中：流动资产为 13,588,486.87 元，非流动资产为 19,253,181.41 元；负债总额为 873,143.02 元，其中：流动负债为 873,143.02 元，非流动负债为 0.00 元；股东全部权益为 31,968,525.26 元。立信会计师事务所（特殊普通合伙）以 2017 年 12 月 31 日为审计截止日对公司进行了审计，并出具了信会师报字【2018】第 ZA13331 号，北京中科英华电动车技术研究院有限公司是以审计结果作为本次资产评估的申报数据。详见下表：

北京中科英华电动车技术研究院有限公司 2017 年 12 月 31 日资产负债表

单位：元

资 产	期末余额	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	929,826.92	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	5,000.00
预付款项	25,935.00	预收款项	7,484.00
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	88,974.15
其他应收款	12,544,579.04	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	771,684.87

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

诺德投资股份有限公司拟转让股权涉及的
北京中科英华电动车技术研究院有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

其他流动资产	88,145.91	一年内到期的流动负债	
流动资产合计	13,588,486.87	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	873,143.02
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	12,923,406.65	预计负债	
在建工程	412,000.00	递延收益	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理	129,284.77	非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	873,143.02
油气资产		所有者权益（或股东权益）：	
无形资产	5,788,490.00	实收资本（或股本）	38,000,000.00
开发支出		资本公积	323,297.38
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		专项储备	
递延所得税资产		盈余公积	142,041.91
其他非流动资产		未分配利润	-6,496,814.02
非流动资产合计	19,253,181.42	所有者权益合计	31,968,525.27
资产总计	32,841,668.29	负债和所有者权益总计	32,841,668.29

注：委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。
评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，
并发表了无保留意见。

（二）主要资产概况

纳入评估范围的实物资产为房屋建筑物、车辆、设备类固定资产、土地使用权。
房屋建筑物为位于北京市昌平区昌平镇科技园区火炬街10号1号和2号楼；
设备类资产为车辆和办公家具，车辆经盘点无实物，电子办公设备放置在公司的
办公室内。土地使用权为房屋建筑物所在土地。

实物资产的特点为：

北京中科英华电动车技术研究院有限公司申报的房屋建筑物为工业用房，
2003年建成。工业用房建筑面积为5,947.79平方米，钢混结构，工业用房账面
原值16,465,273.13元，账面净值12,541,294.56元；该房产对应的土地使用权
面积5,898.04平方米，账面净值5,788,490.00元。

北京中科英华电动车技术研究院有限公司申报的设备类资产为车辆和办公家具，账面原值为 1,347,947.55 元，账面净值为 382,112.09 元。

车辆共 2 辆，1 辆丰田客车、1 辆小轿车，账面原值 1,302,563.00，账面净值 378,353.68 元。经盘点无实物。

办公家具主要为空调、复印机、打印机等等，共 13 台/套，账面原值 45,384.55 元，账面净值 3,758.41 元。经现场勘查，办公家具保养情况良好，均能正常使用。

北京中科英华电动车技术研究院有限公司申报的固定资产清理共 101 项，账面值 129,284.77 元。该类资产在评估人员进场前已经打包卖出。

本次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）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

截止基准日，企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权。

土地使用权共 1 宗，土地证号：京昌国用（2012 出）第 00014 号，工业用地，位于昌平区科技园区火炬街 10 号，土地面积 5,898.04 平方米，使用权终止日期为 2043 年 6 月 3 日，开发程度六通一平。

企业未申报账面无记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报其他表外资产、负债，经评估人员核实，也未发现其他表外资产负债。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2018]ZA13331 号无保留意见的《审计报告》。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，价值类型确定为市场价值。

市场价值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。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

五、评估基准日

(一) 本项目的评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 诺德投资股份有限公司诺德股份（纪）字（2018）8 号会议纪要；
2. 资产评估委托合同。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令(第四十六号)；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
5. 其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 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——企业价值》中评协〔2017〕36号；
8. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
11. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号
13. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）。

（三）产权依据

1. 国有土地使用权证；房屋所有权证；
2. 被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（四）取价依据

1. 《机电产品报价手册》2017版；
2. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
3. 评估基准日银行贷款利率；
4. 企业提供的财务报表、审计报告；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
7. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

（五）其他参考依据

1. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字（2018）第ZA13331号审计报告；
2. 被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。对企业整体资产的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于被评估公司经营规模较小，业务单一，目前很难获取到与北京中科英华电动车技术研究院有限公司企业规模、业务类型、经营形式相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其股东权益价值。

收益法是从企业未来获利能力角度来考虑企业的整体资产价值，体现了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。企业近三年经营如下：

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产	<u>3372.25</u>	<u>3366.84</u>	<u>3284.17</u>
负债	<u>57.89</u>	<u>61.31</u>	<u>87.31</u>
股东权益	<u>3315.36</u>	<u>3305.53</u>	<u>3196.85</u>
经营业绩	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-12 月
营业收入	215.95	214.65	263.60
利润总额	<u>220.65</u>	<u>-9.70</u>	<u>-85.77</u>
净利润	<u>147.08</u>	<u>-9.83</u>	<u>-108.68</u>

通过上表可能看出，企业近三年营业收入相对稳定，但却亏损明显。经现场了解，被评估单位原先为实体经营企业，生产电动车的电池材料等，2013 年因电池材料污染严重，环评不达标，导致企业停产直至基准日，停产期间清理员工，将厂房对外出租以维持留守人员费用支出。截止基准日，企业管理层尚未明确未来如何经营，管理层无法对其未来收益进行准确的预测，因此不宜采用收益法。

资产基础法是从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

减各种贬值反映资产价值。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。因此本次评估适宜采用资产基础法进行评估。

综上所述，为保证企业资产的连续性，本着有利于评估目的实现的原因，本次评估采用资产基础法的评估方法对被评估单位的全部资产及负债价值进行评估。

(二) 资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

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

(2) 其他应收款

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。在对应收款项核实无误的基础上，根据申报的应收款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了应收款项形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。未发现存在明显不能收回的应收款项，坏账准备直接评估为零。

(3) 预付账款

对预付账款，评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付账款核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

(4) 其他流动资产

评估人员根据被评估单位提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行核查，并获取相关协议，核实结果与申报资料相符，未发现需评估调整的事项，最终按照公司财务账面余额确定其他流动资产评估值。

2、非流动资产

(1) 固定资产的评估

纳入本次评估范围的固定资产为房屋建（构）筑物和设备类固定资产。

1) 房屋建（构）筑物的评估

评估人员根据被评估单位提供的建（构）筑物总平面图和建（构）筑物评估申报明细表，在有关工程技术人员的陪同下，在被评估单位自查的基础上，对照委托评估申报明细表，对委托评估建筑物和构筑物进行了逐项勘察核实。

根据委估资产的特点，对房屋建（构）筑物采用重置成本法进行评估，具体方法叙述如下：

被评估单位列入本次评估范围的建筑物类资产房产基准日主要作为办公用房出租，从已取得的信息资料来看，对我们能取得与评估对象所处的位置及地段、结构、用途相同或相似的交易案例，我们采用市场比较法评估房地产的市场价值；对因与评估对象所处的位置及地段、结构、用途相同的商业房交易案例较少的，我们通过对附近的商业房租赁价格了解，并收集该区域内的租金水平，确定本次房地合估，采用收益法评估其房地产的市场价值。

(1) 收益法基本公式:

$$V = \frac{a_1}{r_1} \left[1 - \frac{1}{(1+r_1)^n} \right] + \frac{a_2}{r_2} \left[1 - \frac{1}{(1+r_2)^{n_2}} \right] \times \frac{1}{(1+r_1)^n}$$

V---评估值

a---年金

r---折现率（或资本化率）

n---收益年期

i---年序号

(2) 市场比较法基本公式:

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中: PD---待估宗地价格;

PB---比较案例价格;

A---待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B---待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D---待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E---待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

2) 设备类固定资产的评估

评估人员根据企业提供的设备清单, 进行现场勘察, 重点抽查, 核对账、物相符情况, 查阅设备采购、运行等资料, 向有关人员收集并且检查、核实被评估的设备的基础资料, 并对主要设备的技术状况进行了了解。

根据本次评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合委估设备的特点和收集资料情况, 主要采用重置成本法进行评估。

委估资产评估值 = 重置全价 × 综合成新率

本次被评估单位申报的账面两辆汽车, 经盘点无实物, 直接以零值作为评估值。

① 重置全价的确定

重置成本是指评估基准日委估设备达到正常运行状态所发生的全部费用。

重置全价=购置价（不含税）

② 综合成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

对于在用设备年限成新率小于 15%时，考虑在使用价值，一律按 15%计算。

（2）在建工程

在建工程主要为房屋装修支付的工程款，本次评估将其并入房产中一并作价。

（3）固定资产清理

被评估单位申报的固定资产清理主要为已经提完折旧、或者没提完折旧但已经报废的资产。评估人员现场核查时注意到该类资产已于基准日后打包卖出，评估时直接取实际卖出价作为评估值。

（4）无形资产评估

被评估单位申报的无形资产主要为土地使用权，是位于昌平区科技园区火炬街 10 号的 1 宗土地使用权，面积为 5,898.04 平方米，国有土地使用权证号：京昌国用（2012 出）第 00014 号。本次评估中，评估人员在被评估单位相关人员的引领下，对委估宗地进行了现场核实，对土地的权属情况、土地属性、土地用途、开发状况、使用情况等进行了解核实。

评估过程中，根据评估对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合地上附着房屋用途，根据评估师收集的有关资料，确定采用房地合一进行评估，具体方法参见房屋建筑物相关内容。

3、负债

纳入评估范围的负债为流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费和其他应付款。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实，抽查核实主要通过核实

择评估方法；资产评估项目组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。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此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在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（二）特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

6、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

7、假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，北京中科英华电动车技术研究院有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，在持续经营条件下，北京中科英华电动车技术研究院有限公司经审计的总资产账面价值 3,284.17 万元，总负债账面价值 87.31 万元，股东全部权益账面价值 3,196.86 万元。经资产基础法评估，北京中科英华电动车技术研究院有限公司总资产评估价值 7,150.13 万元，增值 3,865.96 万元，增值率 117.71%；总负债评估价值 87.31 万元，无增减值变化；股东全部权益评估价值 7,062.82 万元，增值 3,865.96 万元，增值率 120.93%。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	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	1,358.85	1,427.24	68.39	5.03
非流动资产	2	1,925.32	5,722.89	3,797.57	197.24
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期股权投资	5	-	-	-	
投资性房地产	6	-	-	-	
固定资产	7	1,292.34	5,721.09	4,428.75	342.69
在建工程	8	41.20	-	-41.20	-100.00
无形资产	9	578.85	-	-578.85	-100.00
其他非流动资产	10	12.93	1.80	-11.13	-86.08
资产合计	11	3,284.17	7,150.13	3,865.96	117.71
流动负债	12	87.31	87.31	-	-
非流动负债	13	-	-	-	
负债合计	14	87.31	87.31	-	-
净资产	15	3,196.86	7,062.82	3,865.96	120.93

注：尾差系数值从元转换为万元时四舍五入造成。

评估结果与账面值比较变动情况及主要原因：

1、其他应收款较账面申报净额增值 68.39 万元，增值率 5.45%。主要原因系计提的坏账准备评估为零所致；

2、固定资产评估值较申报账面净值增值 4,428.75 万元，增值率 342.69%。

其中：房屋建筑物净增值 4,465.30 万元，增值率 356.05%，主要原因：

- (1) 人工费、材料费、机械使用费的上涨；
- (2) 评估采用的经济耐用年限长于会计上的对应资产折旧年限；
- (3) 建筑物评估值中包含了土地使用权的价值。

电子设备及车辆净减值 36.56 万元，减值率 95.67%，主要原因为：

- (1) 两辆汽车盘亏损失；
- (2) 电子设备呈价格下降趋势且部分电子设备为二手购入。

3、在建工程评估减值 41.20 万元，增值率-100.00%。主要是房屋装修并入房

产评估所致；

4、无形资产——土地使用权评估减值 578.85 万元，增值率-100.00%。主要原因系房地合估，价值一并体现在房屋建筑物；

5、固定资产清理评估较申报账面值减值 11.13 万元，增值率-86.08%。主要原因为该类资产的实际清理收益低于固定资产清理账面净值所致。

评估结论详细情况见评估明细表。

即北京中科英华电动车技术研究院有限公司于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 7062.82 万元（大写：柒仟零陆拾贰万捌仟贰佰元）。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2018]ZA13331 号无保留意见的《审计报告》。

（二）评估资料不完整的情况

本次项目委托人、被评估单位提供的评估资料较为完整。

（三）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估未发现担保、租赁及其或有资产负债等事项。

（四）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（五）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

5、房屋建筑物的评估值为含税价值。

6、本项目的执业资产评估师知晓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。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，缺乏相关分析依据，本次评估中未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

7、北京中科英华电动车技术研究院有限公司申报的固定资产清理共 101 项，账面值 129,284.77 元。该类资产在评估人员进场前已经打包卖出，评估时直接取实际卖出价作为评估值。

8、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

9、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

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资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2018年12月30日止。

（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

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 6 月 22 日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



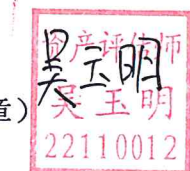
资产评估师：

（签名并盖章）



资产评估师：

（签名并盖章）



中国·北京市

二零一八年六月二十二日

附 件

- 1、诺德投资股份有限公司诺德股份（纪）字（2018）8号会议纪要
- 2、信会师报字[2018]第ZA13331号无保留意见的《审计报告》
- 3、北京中科英华电动车技术研究院有限公司的营业执照复印件
- 4、土地证、房产证复印件
- 5、委托人及被评估单位承诺函
- 6、资产评估机构营业执照
- 7、北京市财政局备案公告(2017-0066 号) 复印件
- 8、证券期货相关业务评估资格证书
- 9、资产评估师职业资格证书登记卡
- 10、资产评估师承诺函
- 11、北京中科英华电动车技术研究院有限公司的资产评估结果汇总表及明细表