

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆建设机电有限责任公司拟股权转让所涉及的
重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 1756 号

银信资产评估有限公司

2019 年 2 月 25 日

目 录

声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20
附件	20



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、行政法规规定及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师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

五、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。

六、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。

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



重庆建设机电有限责任公司拟股权转让所涉及的
重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 1756 号

摘 要

一、项目名称：重庆建设机电有限责任公司拟股权转让所涉及的重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司股东全部权益价值

二、委托人：重庆建设机电有限责任公司

三、其他资产评估报告使用人：

1、国有资产监督管理部门；

2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、被评估单位：重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司

五、评估目的：重庆建设机电有限责任公司拟将持有的重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司 24.64%股权转让给重庆建设汽车系统股份有限公司，为此需对该经济行为所涉及的重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司的股东全部权益价值进行评估，为其提供价值参考。

六、经济行为：股权转让

七、评估对象：重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司股东全部权益价值。

八、评估范围：重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2018 年 11 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：截止评估基准日 2018 年 11 月 30 日，重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司账面净资产为 41,060.36 万元，在本报告所列假设和限定条件下，采用资产基础法评估后的股东全部权益市场价值为 **41,697.77 万元**，大写（人民币肆亿



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

壹仟陆佰玖拾柒万柒仟柒佰元），评估增值 637.41 万元，评估增值率 1.55 %。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对重庆建设机电有限责任公司拟股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明

详见评估报告正文“十一、特别事项说明”部分

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



重庆建设机电有限责任公司拟股权转让所涉及的
重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 1756 号

正文

重庆建设机电有限责任公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆建设机电有限责任公司拟股权转让行为所涉及的重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司股东全部权益价值进行评估。

现将评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：重庆建设机电有限责任公司（简称：重庆机电）

注册号/ 统一社会信用代码	915001133556474283	名称	重庆建设机电有限责任公司
类型	有限责任公司(法人独资)	法定代表人	吕红献
注册资本	18030.000000 万	成立日期	2015 年 08 月 28 日
住所	重庆市巴南区建设大道 1 号 2 幢		
营业期限			
经营范围	摩托车、汽车零部件、配件、机械产品的研发、加工、制造、销售及相关的技术服务；工装模具的设计、制造、销售及相关的技术服务；研发、生产、销售：摩托车发动机、汽车发动机、机电产品、家用产品、自行车、舷外机、电动车、电动轮椅、环保产品、车用空调器及其配件；车用空调及其配件维修；货物进出口。（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）***		

注：摘自企业营业执照。

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、国有资产监督管理部门；
- 2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人



(三) 被评估单位

1、被评估单位名称：重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司（简称：重庆翰昂）

注册号/ 统一社会信用代码	91500113MA5YQEYC1D	名称	重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司
类型	有限责任公司(中外合资)	法定代表人	吕红献
注册资本	42000.000000 万人民币	成立日期	2018 年 01 月 15 日
住所	重庆市巴南区建设大道 1 号 11 幢		
营业期限自	2018 年 01 月 15 日	营业期限至	2068 年 01 月 14 日
经营范围	开发、生产、销售和进出口汽车热能管理系统、空调系统、压缩机、发动机冷却系统、电子组件以及全散件组装产品、设备及相关零部件，同时提供上述产品相关的售后服务。『依法禁止经营的不得经营；依法应经许可审批而未获许可批准前不得经营』★★		

注：摘自企业营业执照。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司是由翰昂系统株式会社、重庆建设汽车系统股份有限公司和重庆建设机电有限责任公司出资于 2018 年 1 月成立的中外合资企业，注册资本 42,000.00 万元，翰昂系统株式会社认缴注册资本 21,000.00 亿元，占注册资本 50%，出资方式为现金；重庆建设汽车系统股份有限公司认缴注册资本 10,650.00 亿元，占注册资本的 25.36%，出资方式为现金；重庆建设机电有限责任公司认缴注册资本 10,350.00 亿元，占注册资本的 24.64%，以厂房和土地出资。

被评估单位股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴金额	出资比例	实际出资金额
1	翰昂系统株式会社	现金	21,000.00	50%	21,000.00
2	重庆建设汽车系统股份有限公司	现金	10,650.00	25.36%	10,650.00
3	重庆建设机电有限责任公司	厂房和土地	10,350.00	24.64%	10,350.00
-	合计		42,000.00	100.00	42,000.00

截止到评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位 2018 年 11 月 30 日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2018 年 11 月 30 日
总资产	464,464,690.66
负债	53,861,010.32



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

净资产	410,603,680.34
-----	----------------

被评估单 2018 年 1-11 月损益表如下：

金额单位：人民币元	
项目/报表年度	2018 年 1-11 月
一、营业收入	46,958,432.29
减：营业成本	48,604,984.07
营业税金及附加	825,816.58
销售费用	277,013.29
管理费用	7,040,118.72
财务费用	-392,295.71
资产减值损失	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
投资收益（损失以“-”号填列）	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	
汇兑损益	
其他收益	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,397,204.66
加：营业外收入	100.00
减：营业外支出	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,397,104.66
减：所得税费用	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,397,104.66

上表财务数据经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了大华核字[2019]000737 号标准无保留意见的审计报告。

被评估单位评估基准日的主要税种和税率如下：

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	一般纳税人按照征收率计缴	16
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

4、被评估单位经营管理状况概述

重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司是由翰昂系统株式会社、重庆建设汽车系统股份有限公司和重庆建设机电有限责任公司出资于 2018 年 1 月成立的中外合资企业，公司的经营范围为开发、生产、销售和进出口汽车热能管理系统、空调系统、压



缩机、发动机冷却系统、电子组件以及全散件组装产品、设备及相关零部件，截止评估基准日，重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司处于筹建阶段，目前正在进行生产设备的采购、调试、安装工作，公司设置总经理和副总经理各1名，下设人事行政部、财务规划部、营业部、采购物流部、装配部、制造部、品种控制部、设备保全部、技术部。

(四) 委托人和产权持有单位之间的关系

委托人持有被评估单位 24.64% 股权。

二、评估目的

根据重庆建设机电有限责任公司《重庆建设机电有限责任公司关于将所持重庆翰昂汽车热管理系统有限公司股权转让给重庆建设汽车系统股份有限公司的请示》建机司【2018】129号文件，重庆建设机电有限责任公司拟将其持有的重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司 24.64% 股权转让给重庆建设汽车系统股份有限公司，为此需对该经济行为所涉及的重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司的股东全部权益价值进行评估，为其提供价值参考。

上述经济行为已经中国兵器装备集团有限公司兵装资【2018】417号文件批复同意。

三、评估对象和评估范围

评估对象为重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司截至评估基准日经审计后的全部资产和负债。具体为：

流动资产账面金额：	341,011,757.50 元
固定资产账面金额：	51,228,077.71 元
在建工程账面金额：	16,622,402.47 元
无形资产账面金额：	55,602,452.98 元
资产总计：	464,464,690.66 元
流动负债账面金额：	53,828,251.66 元



负债合计：53,861,010.32 元

所有者权益合计：410,603,680.34 元

上述资产、负债已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了大华核字[2019] 000737 号标准无保留意见的审计报告。

纳入被评估单位评估范围的主要资产如下：

1、固定资产-房屋建筑物：纳入本次评估范围的房屋构筑物类资产共计 1 项，房屋位于重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司厂区内，为重庆建设机电有限责任公司以实物出资至重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司，并由“北京卓信大华资产评估有限公司”在 2017 年 5 月 31 日出具的卓信大华评报字(2017)第 1073 号评估报告，该幢房屋建筑物评估值 49,297,185.00 元，重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司以评估值入账，同时计提分摊房屋及土地过户应缴纳的契税 1,503,564.36 元，截止到评估基准日，账面原值 50,800,749.36 元，账面净值 50,659,636.17 元，权证编号为“渝（2018）巴南区不动产权第 001116809 号”，建筑面积为 36,755.68 m²，为钢筋混凝土结构，厂房主体一层局部两层。

2、无形资产-土地使用权：纳入评估范围的无形资产-土地使用权为企业位于巴南区花溪镇花溪工业园区的一宗土地，为重庆建设机电有限责任公司以实物出资至重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司，并由“北京卓信大华资产评估有限公司”在 2017 年 5 月 31 日出具的卓信大华评报字(2017)第 1073 号评估报告，土地权证编号为渝（2018）巴南区不动产权第 001116809 号，土地用途为工业用地，面积为 69,850.00 m²，其中 1,289.00 m²为划拨地，剩余面积均为出让地。

3、设备类固定资产：

金额单位：人民币元

科目	项数	账面原值	账面净值	现状、特点
固定资产-车辆	3	511,310.54	472,008.67	账实相符，正常使用
固定资产-电子设备	7	102,124.27	96,432.87	账实相符，正常使用
小计	10	613,434.81	568,441.54	

4、账面记录的其他实物资产基本情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额	数量	现状、特点
产成品（库存商品）	10,786,640.93	13 项	账实相符，正常使用



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

在建工程-土建工程	11,524,766.96	1 项	账实相符，正常使用
在建工程-设备安装工程	5,097,635.51	5 项	账实相符，正常使用
合 计		32 项	

纳入评估范围的实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现其他存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态的资产。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估合同时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2018 年 11 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为

1、重庆建设机电有限责任公司文件《重庆建设机电有限责任公司关于将所持重庆翰昂汽车热管理系统有限公司股权转让给重庆建设汽车系统股份有限公司的请示》建机司【2018】129 号；

2、中国兵器装备集团有限公司文件《关于重庆建设机电有限责任公司转让重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司股权的批复》兵装资【2018】417 号。

（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 日第十二届全国人民代表大



会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《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六次会议修订）；

3、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年中华人民共和国主席令第72号）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（2004年中华人民共和国主席令第28号）

7、《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第691号修订)；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部令第65号修订)；

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

10、《中华人民共和国企业国有资产法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；

11、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

12、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；

13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；

14、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

15、《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）；

16、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；

17、《企业国有产权转让管理暂行办法》（财政部令第3号）；

18、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；

19、《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；

20、《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）；

21、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据



- 1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；
- 7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号（2018年10月29日）；
- 8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；
- 9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017年9月13日）；
- 10、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；
- 11、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；
- 12、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）。

（三）产权依据

- 1、不动产权证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、其他有关产权资料。

（四）取价依据

- 1、评估基准日市场有关价格信息资料；



- 2、评估基准日审计报告；
- 3、与被评估单位资产的取得、使用等有关的合同、资产转让；
- 4、委托评估的资产评估明细表；
- 5、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。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的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。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，计算适当的价值比率，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，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。根据被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划，该业务未来时期里具有可预



期的持续经营能力和盈利能力，具有较新的业务视角和持久发展前景。由于被评估单位于 2018 年 1 月才成立，目前处于筹建阶段，未来年度无明确完整的经营规划，各年度的经营风险和盈利数据难以预测，因此本次评估不适宜采用收益法进行评估。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，常用的是上市公司比较法和交易案例比较法。由于被评估单位与同类型上市公司主营业务构成及规模方面差异较大，故本次评估不适宜采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，对银行存款将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、应收账款、预付账款的评估

应收账款、预付账款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、其他应收款的评估

其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

4、存货的评估

本次存货主要为外购的库存商品，采购日期与评估基准日接近，故本次按账面值确定评估值。

5、其他流动资产的评估

评估人员通过向被评估单位调查了解了其他非流动资产形成的原因，对相应的凭证进行了抽查，在核实其他非流动资产的真实性基础上，其他非流动资产以核实无误后的账面值作为评估值。

6、固定资产

A、固定资产-房屋建筑物的评估

由于本次纳入评估范围的房屋构筑物为专业的工业厂房，因该区域专业工业厂房市场交易案例较少，故一般采用重置成本法。



重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

I.重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

B、固定资产-设备类的评估

设备类固定资产的评估采用重置成本法进行评估，评估计算公式如下。

评估值=重置全价×成新率

7、无形资产-土地使用权

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，结合评估人员的现场勘查情况，以及评估现场所收集到的资料，本次评估适宜选择市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

①市场比较法

市场比较法主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地的比准价格。

基本公式：宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，并辅以相应的期日修正、土地使用权年期修正，据此修正计算后得出待估宗地的评估价格。

基准地价系数修正法的计算公式：

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

式中：P-待估宗地价格；

P_{1b} ----某用途、某级别基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和；



K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D——开发程度修正值。

8、在建工程

评估人员向有关人员核实工程项目的立项、开工和工程进度情况，了解预算的执行情况，并搜集有关工程的施工合同、付款凭证等。经评估人员核查，核算内容真实，付款手续齐全，账证、账账、账表相符。本次评估以经过核实后的账面价值确认评估值。

9、负债的评估

负债按被评估单位实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，对相关资料进行验证，采取必要措施确证资料来源的可靠性，对不动产、设备进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。



(五) 确定评估方法并收集资产评估资料通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

(六) 评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

(七) 出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

(一) 基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二) 宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

(三) 评估对象于评估基准日状态假设

- 1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发



过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

经采用资产基础法评估，在评估基准日 2018 年 11 月 30 日，重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司的经审计后账面净资产为 41,060.36 万元，在本报告所列假设和限定条件下，采用资产基础法评估后的股东全部权益市场价值为 **41,697.77 万元**，大写（人民币肆亿壹仟陆佰玖拾柒万柒仟柒佰元），评估增值 637.41 万元，评估增值率 1.55 %。

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=C/A×100%
1 流动资产	34,101.18	34,101.18	-	-
2 非流动资产	12,345.29	12,982.70	637.41	5.16
3 固定资产	5,122.81	5,297.46	174.65	3.41
4 在建工程	1,662.24	1,662.24	-	-
5 无形资产	5,560.25	6,023.00	462.75	8.32
6 资产总计	46,446.47	47,083.88	637.41	1.37
7 流动负债	5,382.83	5,382.83	-	-
8 非流动负债	3.28	3.28	-	-
9 负债合计	5,386.11	5,386.11	-	-

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
10 净资产(所有者权益)	41,060.36	41,697.77	637.41	1.55

评估结论详细情况见资产评估明细表。

(二) 各类资产增减值原因分析

1、固定资产：主要是由于房屋建筑物建造年代较早，近年来人工、材料费等上涨，故造成固定资产增值。

2、无形资产-土地使用权：主要是由于近年来土地价格上涨造成增值。

(三) 评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

(一) 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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、合法性和完整性由委托人和被评估单位负责。

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

(三) 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 本次评估未考虑流通性及控股权或少数股权产生的溢价或折价对评估价值的影响。



(五) 本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

(二) 限制说明

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、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

(三) 评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

月 29 日) 有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化, 致使原评估结论失效时, 评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 2 月 25 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：程伟

资产评估师：金永宜

2019 年 2 月 25 日



附件

1. 重庆建设机电有限责任公司文件《重庆建设机电有限责任公司关于将所持重庆翰昂汽车热管理系统有限公司股权转让给重庆建设汽车系统股份有限公司的请示》建机司【2018】129 号和中国兵器装备集团有限公司文件《关于重庆建设机电有限责任公司转让重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司股权的批复》兵装资【2018】417 号；
2. 委托人企业法人营业执照复印件；
3. 被评估单位企业法人营业执照复印件；
4. 被评估单位基准日审计报告复印件；
5. 不动产权证、车辆行驶证复印件；
6. 委托人承诺函；
7. 被评估单位承诺函；
8. 评估机构及资产评估师承诺函；
9. 资产评估机构企业法人营业执照及评估机构备案公告复印件；
10. 资产评估机构“证券期货相关业务评估资格证书”复印件；
11. 评估人员资质证书复印件；
12. 评估明细表；
13. 资产评估委托合同。