

北京中企华资产评估有限责任公司

关于深圳证券交易所

《关于对江西特种电机股份有限公司的关注函》

中小板关注函【2019】第408号

所涉问题的答复

北京中企华资产评估有限责任公司

深圳证券交易所：

北京中企华资产评估有限责任公司作为江西特种电机股份有限公司拟出售全资子公司江苏九龙汽车制造有限公司 100%股权项目的评估机构，根据贵所于 2019 年 12 月 9 日发出的《关于对江西特种电机股份有限公司的关注函》（中小板关注函【2019】第 408 号），就所涉及问题进行了核查，现就相关问题回复说明如下：

一、根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告，以 2019 年 7 月 31 日为评估基准日，资产基础法下评估显示九龙汽车净资产账面值为 13.66 亿元，评估值为 16.19 亿元，增值率为 18.48%，并以此作为评估结论。本次交易的成交价 5.13 亿元与资产基础法下评估值（扣减收回募投项目资金后）11.5 亿元差异较大，你公司大幅折价出售九龙汽车。

（一）请结合评估方法、关键评估假设、九龙汽车业务发展状况、市场变化等因素，充分说明最终交易价格较评估值大幅折价的具体原因，交易定价的公允性，是否与交易对方存在其他利益安排，是否在协议签署前充分寻找受让方，是否充分保障上市公司利益。

（二）前次分步收购九龙汽车 100%股权时选取收益法进行评估并作为交易依据。请详细说明本次出售全部股权仅选取资产基础法进行评估的具体依据、原因及其合理性，购买与出售股权在评估方法选取及评估结论确定上存在差异的原因和合理性。

（三）九龙汽车评估基准日总资产账面价值为 27.59 亿元，评估价值为 29.8 亿元，评估增值率为 8.02%。请结合资产构成、关键评估参数选取等情况，具体说明九龙汽车总资产评估增值的原因。

（四）中联资产评估集团有限公司以 2015 年 8 月 31 日为评估基准日，九龙汽车全部股权评估价值为 29.12 亿元。请结合完成收购后九龙汽车的经营情况等，充分说明其估值大幅下降的具体原因。

（五）请评估机构、保荐机构就上述事项进行核查并发表明确意见。

答复：

就本题第(二)小问回复如下：

1、本次评估仅选用资产基础法评估的原因及合理性分析

依据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，评估机构在执行企业价值评估业务时，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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

本次评估中，评估人员对被评估单位进行了详细的资产核实、尽职调查等工作，收集、整理和分析了各类评估资料，就三种基本评估方法的适用性分析如下：

(1) 收益法评估条件未满足

i. 受行业发展、国家政策、市场环境的影响，企业未来持续盈利能力存在重大不确定性。

a. 汽车行业首次销量下降

根据中汽协统计，2018年度，我国汽车产销累计数量同比双双下降，为1990年来首次年度下降。根据中国汽车工业协会数据，2019年10月汽车销量同比下降4.0%，降幅虽有所收窄但走势仍偏弱，主要由于汽车终端需求不足。新能源汽车销量降幅进一步扩大至45.6%，主要由于补贴退坡带来了销售成本上涨，经济增速放缓与充电网络的不完善也抑制了消费者需求。

同时，全球汽车行业也正受到直接冲击。德国汽车工业联合会(VDA)近期的数据显示，2019年上半年，包括中国、美国、欧洲、日本、印度、俄罗斯在内的六大汽车核心市场销量均呈现下滑态势。其中，欧洲、美国和俄罗斯的降幅尚保持在5%以内，印度车市的降幅更是达到了10.3%。市场咨询机构IHS Markit也将今年全球汽车市场销量预期下调至9100万辆，相比2018年同比下降2%。

受汽车行业整体趋势影响，九龙汽车2018年度以来整车产销量水平亦呈现出一定程度的下降趋势。根据企业提供的资料，2017年-2019年，九龙汽车的产销量及销售收入情况如下：

年份	2017年	2018年	2019年1-7月
产量	6848	4677	2262
销量	7128	5081	2115
各年销售收入(万元)	167,314.93	95,710.42	27,443.51

b. 国家政策出现重大变动

2019年3月26日，财政部等四部委联合发布并实施《关于进一步完善新能源汽车推广应用财政补贴政策的通知》，2019新能源汽车补贴政策正式出台，从3月26日起实施，6月25日之前为过渡期。一方面，2019年补贴标准在2018年

基础上平均退坡 50%，至 2020 年底前退坡到位；另一方面地方补贴取消，转为补贴配套设施建设和配套运营服务等。新能源汽车补贴退坡之余，对纯电动汽车获得补贴的门槛也有所提高，续航里程不足 250km 的纯电动汽车不再获得补贴。

根据企业提供的资料，2017 年-2019 年，九龙汽车获得的各类补贴情况如下：

年份	2017 年	2018 年	2019 年
补贴(万元)	43,799.02	18,887.60	379.68
变动率		-57%	-98%
各年净利润(万元)	23,171.09	-10,911.81	-10,047.34

由上表可看出，报告期内，九龙企业取得政府补助的金额大幅下降，但该类收入对企业各年净利润的影响较大，如政府补贴继续下降，则会对企业未来盈利能力产生重大不利影响。

同时，2018 年 7 月 3 日，国务院发布《打赢蓝天保卫战三年行动计划》，明确要求大力淘汰老旧车辆，并于 2019 年 7 月 1 日起，京津冀及周边地区、长三角地区、汾渭平原、珠三角地区、成渝地区提前实施国六排放标准。

在国六排放标准提前实施的地区，自 2019 年 7 月 1 日起不符合要求的车辆将无法登记上牌，但九龙汽车目前国六标准新车仍然处于开发阶段，尚未销售。由于切换期政策预期引起的消费者观望情绪，市场上将面临排放标准切换带来的旧标准库存消化的风险。同时，国六排放标准将增加企业的研发和生产成本，这一政策进一步削弱了九龙的盈利能力，也增加了未来盈利的不确定性。

c.市场竞争加剧

2018 年 4 月，国家发展改革委表示：汽车行业将分类型实行过渡期开放，通过 5 年过渡期，汽车行业将全部取消限制，外资品牌市场竞争能力显著提升，自主品牌的下滑趋势明显、竞争态势激烈。

中汽协数据显示，2018 年，中国品牌乘用车累计销量仅为 997.99 万辆，同比下滑 8%；自主品牌的市场份额由 2017 年 43.9% 跌至 42.1%。2019 年，受整体行业下行压力与标准升级影响，我国自主品牌乘用车上半年销量 399.8 万辆，同比下降 21.7%，整体市占率跌破 40%。

同时，自主品牌之间竞争激烈，各个梯队之间已经形成了比较明显的销量差距：除了吉利汽车独占鳌头，长城、长安、上汽等品牌紧随其后，其他品牌全年销量均在 50 万左右或以下。

九龙汽车在激烈的市场竞争中处于不利地位，对公司未来持续盈利能力带来重大不利影响。

ii. 被评估单位报告期内经营状况不佳，连续亏损，未来盈利能力无法量化

根据企业提供的资料，报告期内，九龙汽车的营业收入、营业利润、主要产品毛利率等经营指标均出现了大幅下滑，具体如下：

年份	2017 年	2018 年	2019 年 1-7 月
收入(万元)	167,314.93	95,710.42	27,443.51
利润(万元)	23,171.09	-10,911.81	-10,047.34
传统燃油车毛利率	20.64%	10.53%	10.37%

由上表可看出，报告期内，九龙汽车经营情况出现了重大变动，企业盈利能力持续下滑，九龙汽车投入研发时间较长，销售时间较短，同时面临提高销售单价来覆盖成本继续运营。但市场反映不佳，九龙汽车的销量大幅下降、收入大幅下降导致近两年经营亏损。且上市公司于 2018 年出具了公告，对因收购九龙汽车产生的商誉计提了全额减值。

综上所述；通过上述对行业、市场、国家政策以及企业自身运营情况的分析，九龙汽车未来收益和风险均无法合理估计和量化，且企业管理层就未来企业发展规划、盈利预测等情况无法提供相关数据，故评估人员无法使用收益法对九龙汽车股权价值进行评估。

(2)市场法不适用

由于与被评估单位类似的国内企业股权转让案例很少，市场公开资料较缺乏；同时，可比上市公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在较大差异，故本次评估不适用市场法。

(3)资产基础法适用性分析

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，是从资产的再取得途径考虑的，该方法最能够合理反映被评估企业在评估基准日的重置成本。

九龙汽车是一家传统的汽车制造企业，拥有大量土地、房屋、设备等实物资产，是典型的重资产企业。本次评估过程中，九龙汽车提供了详细的资产及相关负债的明细清单，并提供了其资产、负债相关资料，资产基础法所需的各类资料

易于搜集且满足评估工作的要求。

评估人员根据现场了解到的信息、收集的资料等情况，判断满足采用资产基础法评估的前提，且收益法和市场法无法使用，故本次选用资产基础法进行评估。

2、购买与出售股权在评估方法选取及评估结论确定上存在差异的原因和合理性

i. 购买股权时评估方法及评估结论的选取原因

前次分步收购九龙汽车 100%股权时选取收益法进行评估并作为交易依据，且由中联资产评估集团有限公司出具了报告号为中联评报字【2015】第 1416 号的评估报告。

本次评估中，评估人员对企业历史评估情况进行了关注，并查阅了相关评估报告，中联资产评估集团有限公司在报告中对其评估方法及评估结论的选取情况阐述如下：

1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的全部股东权益价值 291,231.29 万元，比资产基础法测算得出的全部股东权益价值 71,201.57 万元，高 220,029.72 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

通过以上分析，我们认为本次收益法评估结果有较大的增幅是建立在科学合理的预测基础之上的。收益法与资产基础法的差异反映了评估对象账面未记录的人力资源、营销网络、管理经验等无形资产以及新能源汽车行业本身的优势带来的价值，因此两个评估结果的差异是合理的，收益法相对于资产基础法而言，更能够全面、合理地反映被评估企业的整体价值。

综上所述，本次评估取收益法评估结果做为最终评估结果，即江苏九龙汽车制造有限公司股东全部权益价值为 291,231.29 万元。

ii. 收购股权时点的行业状况及政策分析

在 2015 年股权收购时点，中国汽车制造行业正处于稳步增长的发展阶段。随着宏观经济的持续快速增长和人均收入的不断提高，我国居民消费逐渐从解决衣食问题向改善住行问题转变，汽车消费特别是居民自用的乘用车消费呈现大众化趋势，并逐渐成为国内居民新一轮消费升级的热点。我国汽车产业经过几十年的发展，已经成为国民经济的重要支柱产业，汽车产业在拉动经济增长、增加就业和增加财政收入等方面发挥着重要作用。2010 年-2014 年中国乘用车产销量从 2010 年的 1400 万辆增至 2014 年的 2000 万辆左右。

同时，政策方面，2015 年财政部、科技部、工业和信息化部、发展改革委（以下简称四部委）按照《国务院办公厅关于加快新能源汽车推广应用的指导意见》（国办发〔2014〕35 号）等文件要求，将在 2016-2020 年继续实施新能源汽车推广应用补助政策。随着政府对新能源汽车尤其是电动车的支持政策不断落实，未来新能源汽车将在未来得到更大的发展。

iii. 两次评估在评估方法上存在差异的合理性

根据评估准则的要求，评估人员需要根据评估对象的具体情况、资料收集的可行性与可靠性，分析三种方法的适用性，并选取合理的评估方法。

上次评估，中联采用了收益法和资产基础法，本次仅采用资产基础法进行评估，两次评估方法的差异是基于评估时点不同，企业的经营发展状况、行业发展趋势、国家产业政策等都发生了重大变化(具体情况如上一小问列示)。评估人员在对被评估单位进行详细的调查了解，对收集到的相关资料进行必要的分析整理后，根据评估基准日时点的具体情况判断采用何种评估方法符合相关准则的要求，评估方法的选取具有合理性。

就本题第(三)小问回复如下：

1、结合资产构成、关键评估参数选取等情况，具体说明九龙汽车总资产评估增值的原因。

i. 总资产账面值及评估值构成

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期应收款、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等。总资产账面价值为 275,862.43 万元，评估价值为 297,973.09 万元，增值额为 22,110.66 万元，增值率为 8.02%。各类资产账面构成及估值构成如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	占比	评估价值	占比	增减值	增值率%
		A		B		C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
流动资产	1	179,636.68	65%	180,251.23	60%	614.55	0.34
非流动资产	2	96,225.75	35%	117,721.87	40%	21,496.12	22.34
其中：长期股权投资	3	12,374.37	4%	16,388.95	6%	4,014.58	32.44
投资性房地产	4	0.00	0%	0.00	0%	0.00	
固定资产	5	34,097.25	12%	47,416.86	16%	13,319.61	39.06
在建工程	6	258.29	0%	266.06	0%	7.77	3.01
油气资产	7	0.00	0%	0.00	0%	0.00	
无形资产	8	8,899.69	3%	12,698.24	4%	3,798.55	42.68
其中：土地使用权	9	8,823.98	3%	10,213.44	3%	1,389.46	15.75
其他非流动资产	10	40,596.15	15%	40,951.76	14%	355.61	0.88
资产总计	11	275,862.43	100%	297,973.09	100%	22,110.66	8.02

由上表的账面价值及评估价值占比可以看到，被评估单位九龙汽车的流动资产账面占比较大，为 65%，但评估增值较小，评估增值仅为 614.55 万元，增值率为 0.34%，占总资产评估增值额不足 3%。而非流动资产的账面占比仅为 35%，但评估增值 21,496.12 万元，增值率为 22.34%，占总资产评估增值额超 97%。故本次评估增值原因主要为非流动资产评估增值所致，具体增值原因分析如下：

固定资产-房屋建筑物参数选取及增值原因分析：

a. 资产情况

江苏九龙汽车制造有限公司申报的房屋建（构）筑物均位于扬州市江都区仙女镇陈庄村江苏九龙汽车制造有限公司院内。

江苏九龙汽车制造有限公司的房屋建筑物包括冲焊联合车间、涂装车间、总装车间、研发车间、总装车间 2、发动机车间等为生产用房，厂区门卫，汽油站，仓库等为辅助用房，办公楼等办公用房。结构为钢结构、框架结构、混合结构、砖混结构及简易结构，日常维护良好，可正常使用，总面积约 14.46 万平方米。

b. 评估方法

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

c. 主要参数确定过程

建安综合造价：采用类比法确定其建安综合造价，即以结构面积相似的造价指标案例，对面积、层数、层高等因素进行修正，得到建安综合造价。

前期及其他费用：按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取，最终计算参数为 5.27%。

资金成本：按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率取值 4.75%，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

综合成新率：依据建筑物经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘察，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，确定其年限成新率占比 40%以及打分成新率 60%，综合计算。

d. 评估结果及增减值原因

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

科目名称	账面价值（万元）		评估价值（万元）		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	12,426.23	9,427.18	20,164.28	16,530.51	62.27	75.35
构筑物	2,172.46	778.75	2,708.21	1,943.26	24.66	149.53
管道与沟槽	402.85	20.14	523.69	309.79	30.00	1,437.98
合计	15,001.54	10,226.07	23,396.18	18,783.56	55.96	83.68

评估原值增值：原因为企业在建设过程中形成账面值中未包含资金成本，九龙汽车的主要生产办公厂房于 2010-2013 年建成并投入使用，自房屋建筑物建成

至今，建筑材料与人工费用不断上涨。

评估净值增值：原因为评估原值增值，且评估耐用年限大于财务会计折旧年限。

固定资产-设备资产参数选取及增值原因分析：

a. 资产情况

江苏九龙汽车制造有限公司申报的设备资产主要分布在扬州市江都区浦江东路 166 号周边厂区内。

江苏九龙汽车制造有限公司的主要设备类资产包括：机器设备、电子设备、运输车辆。机器设备类主要为：单动薄板拉伸液压机、开式可倾压力机、真空加注机、涂装线电泳设备、闭式双点压力机-液压机、各型号通风机、离心式风机箱、污水处理系统、机器人喷涂系统、各类变配电开关控制柜组、中涂喷漆线、车身及其部件的各类型模具，发动机车间有自动衍磨机、海科特加工中心、清洗机、加工线在线测量设备、仪器、集装箱式热试台架设备、装配线、三坐标测量机、斗山数控卧式加工中心等生产设备。主要生产设备购置时间为 2008 年以后，目前使用状况较好。车辆主要为小轿车、客车等，车辆都为 2008 年以后购进，状态较好，规定里程维护，可满足企业日常需要。电子设备主要为办公用电脑、打印机、复印机、电视机、空调、热水器及办公用桌、椅、沙发、各类办公柜等，主要为 2008 年后购进，状态较好。

b. 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

c. 主要参数确定过程

购置价的取得：对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价，或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格，以及物价指数调整等确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

综合成新率：主要采用年限法确定，对于不同的设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其

尚可使用年限及经济使用年限。同时，由于本次被评估单位九龙汽车产能利用率明显不足，本次对生产专用的机器设备评估考虑了经济性贬值。经济性贬值主要是由外部宏观因素影响导致开工率不足。九龙汽车涉及的新能源车辆国家补贴政策收紧，其影响波及整个汽车制造行业，且短期内会维持紧缩政策，故本次评估产能利用率参数采用整个汽车制造行业 2019 年第二季度的数据。行业数据能剔除个别公司的影响，更能反映外部因素对于开工率不足的程度，充分考虑当前汽车制造行业市场暂时性困难环境的影响。

d. 评估结果及增减值原因

设备类资产评估结果及增减值情况如下表所示：

科目名称	账面价值（万元）		评估价值（万元）		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	71,427.48	24,058.66	78,550.92	28,633.30	9.97	19.95
机器设备	70,287.61	23,746.23	78,021.22	28,197.16	11.00	19.69
运输设备	606.39	159.51	289.94	288.04	-52.19	80.57
电子设备	533.47	152.92	239.77	148.10	-55.05	-3.15

机器设备评估原值增值：系九龙汽车 2017 年 12 月从洪泉实业采购部分机器设备以评估净值入账所致；机器设备评估净值增值：评估使用的经济耐用年限高于会计折旧年限。

运输设备评估原值减值：是由于车辆更新换代较快，采用市场二手价评估；评估净值增值：是由于评估使用的经济耐用年限高于会计折旧年限。

电子设备评估原值减值：是由于产品技术更新较快，产品价格呈逐年下降；电子设备评估净值减值：是由于部分设备采用二手价评估。

无形资产-土地使用权参数选取及增值原因分析：

a. 资产情况

江苏九龙汽车制造有限公司申报的土地使用权共 5 宗，为出让土地，工业用地，均已办理国有土地使用权证。均位于扬州市江都区仙女镇，土地面积合计约为 33.70 万平方米。

b. 评估方法

本次评估根据当地土地政策完善情况并结合委估宗地的具体特点及评估目的，采用市场法进行评估，主要基于以下考虑：待估宗地所在区域地产市场中，

类似用地的土地市场招牌挂案例较多，市场交易较为活跃。市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将委估土地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，调整得出委估土地的评估地价的方法。

c. 主要参数确定过程

比较实例选择：评估人员根据市场调查、查阅政府相关网站，从市场实际交易案例中选择与估价基准日最接近、与估价宗地用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例，进行比较参照。

因素修正：参照可比土地的交易情况、交易期日、区域以及个别因素等差别，对委估土地的参数进行调整。

d. 评估结果及增减值原因

无形资产土地评估结果及增减值情况如下表所示：

科目名称	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增值率%
土地使用权	8,823.98	10,213.44	15.75

本次参考实例在 2018 年四季度的成交价格均在 319(元/m²)左右，修正后的委估土地评估均价在 292-315(元/m²)。而本次委估土地的取得日期自 2009 年至 2015 年，账面均价在 240-290(元/m²)不等，主要增值原因系近年来地价不断上涨所致。

长期股权投资增值原因分析：

a. 资产情况

江苏九龙汽车制造有限公司申报的长期股权投资的核算内容为 13 家控股子公司。截至评估基准日，母公司九龙汽车对全资子公司扬州市江都区洪业汽车部件有限公司、深圳市南粤九龙汽车贸易有限公司、厦门闽望九龙汽车贸易有限公司已实际投资运作。其余子公司，太原市三晋九龙汽车贸易有限公司、广州市穗祥汽车贸易有限公司、无锡市翘楚九龙汽车贸易有限公司、天津瑞渤九龙汽车贸易有限公司、佛山市首约汽车服务有限公司、武汉鹿迪汽车服务有限公司、合肥九龙汽车服务有限公司、宁波纳川汽车租赁有限公司、江特九龙汽车国际有限公司、九龙（泰国）汽车有限公司的注册资本尚未实缴。

b. 评估方法

由于本次评估标的母公司江苏九龙汽车制造有限公司近年来受到新能源汽

车政策紧缩影响，收入大幅减少导致连续亏损，其主要子公司洪业汽车作为标的企业的上游供应商企业，近年来其业务超过 50%均来源于母公司，故同样不适用于收益法评估。其余子公司多为在各地设立的贸易销售公司无实际业务以及近年新设立的汽车租赁公司。故对江苏九龙汽车制造有限公司的全部子公司单独仅采用资产基础法进行整体评估。

c. 主要参数确定过程

对全资或者控股的长期投资单位进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

对未缴足的全资或控股长期股权投资，评估值=（被投资单位的股东全部权益价值评估值+各股东应缴未缴出资额）*持股比例-待估单位应缴未缴出资额。

d. 评估结果及增减值原因

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表所示：

科目名称	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增值率%
长期股权投资	12,374.37	16,468.40	32.44

其中主要子公司洪业汽车的账面价值为 11,074.37 万元，评估价值为 15,530.32 万元，评估增值 4,455.95 万元。增值原因为主要子公司洪业汽车以成本法核算，至评估基准日，其自身历史期的经营利润致评估增值 3,986 万元，洪业汽车于 2016 年-2019 年 1-7 月的合计净利润为 2,466 万。

同时，洪业汽车的主要资产，房屋建筑物类，具体位于扬州市江都区新区浦江东路 170 号扬州市江都区洪业汽车部件有限公司院内，1 号厂房、2 号厂房等生产用房、研发楼办公用房，下料房木工房、危险品仓库、垃圾房等辅助用房。相关生产设备：汽车门锁生产线、线束生产线、座椅总装生产线、座椅发泡生产线、座椅缝纫生产线、焊装生产线、电泳生产线等；运输设备有小轿车、客车等；电子设备有办公用电脑、打印机、复印机、电视机、空调、热水器及办公用桌、椅、沙发、各类办公柜等。一宗工业用地，面积为 3.93 万平方米。以上资产增值致评估增值 470 万元。增值原因参考上述母公司九龙汽车的固定资产、无形资产增值分析。

就本题第(五)小问回复如下：

北京中企华资产评估有限责任公司于 2019 年 8 月接受扬州市江都区仙女基

基础设施建设有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏九龙汽车制造有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。评估机构认为本次评估的结果符合被评估单位在评估基准日的市场价值，评估程序完善，评估定价合理。

在评估工作中，我司评估人员根据项目总体安排，对评估范围内的九龙汽车及其子公司开展评估相关工作，主要包括资产核实、尽职调查、资料收集、评定估算等。我司对被评估单位申报的资产进行了现场勘察核实，充分了解九龙汽车的经营管理状况，选择合适的方法进行评估。评估人员对收集的评估资料及了解到的信息进行了必要的分析、归纳和整理，以便形成评定估算的依据。

评估结论：江苏九龙汽车制造有限公司评估基准日总资产账面价值为 275,862.43 万元，评估价值为 297,973.09 万元，增值额为 22,110.66 万元，增值率为 8.02%；总负债账面价值为 139,222.35 万元，评估价值为 136,077.24 万元，减值额为 3,145.11 万元，减值率为 2.26%；净资产账面价值为 136,640.08 万元，净资产评估价值为 161,895.85 万元，增值额为 25,255.77 万元，增值率为 18.48%。

北京中企华资产评估有限责任公司

年 月 日