

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**重庆创伴企业管理有限公司股东  
拟股权转让所涉及的股东全部  
权益价值**

**资产评估报告**

中林评字【2020】195号  
(共1册, 第1册)



**北京中林资产评估有限公司**  
BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

二〇二〇年六月十八日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4711050001471801202000079

资产评估报告名称： 重庆创伴企业管理有限公司股东拟股权转让所涉  
及的股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 中林评字【2020】195号

资产评估机构名称： 北京中林资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 廖志亮(资产评估师)、徐锋(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 目 录

声 明.....	1
（摘要）.....	3
资产评估报告.....	6
一、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.....	7
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日.....	23
评估报告附件.....	24

## 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对其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、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。

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。

八、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

九、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

# 重庆创伴企业管理有限公司股东拟股权转让所涉及的 股东全部权益价值资产评估报告

## (摘要)

中林评报字(2020)195号

### 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

北京中林资产评估有限公司接受重庆创伴企业管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆创伴企业管理有限公司股东拟股权转让所涉及的重庆创伴企业管理有限公司股东全部权益在2020年6月9日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

#### 一、委托人及被评估单位

委 托 人：重庆创伴企业管理有限公司

被评估单位：重庆创伴企业管理有限公司

#### 二、评估目的

重庆创伴企业管理有限公司股东拟进行股权转让，本次评估系对重庆创伴企业管理有限公司股东全部权益价值发表意见，为重庆创伴企业管理有限公司股东拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

#### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为重庆创伴企业管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额65,559.94万元，拟转让股权持有单位已声明其所持有股权不存在抵押，质押、冻结等权属瑕疵事项，并承诺该股权权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

具体评估范围为重庆创伴企业管理有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 65,586.33 万元，负债总额账面值 26.39 万元，股东全部权益账面值 65,559.94 万元。评估前账面值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了大信审字（2020）第 12-00032 号无保留意见审计报告。

#### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 6 月 9 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与重庆创伴企业管理有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

#### 六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

#### 七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

#### 八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2020 年 6 月 9 日资产总额账面值 65,586.33 万元，评估值 65,691.25 万元，评估增值 104.92 万元，增值率 0.16%；

负债总额账面值 26.39 万元，评估值 26.39 万元，评估值与账面值无差异；

股东全部权益账面值 65,559.94 万元，评估值 65,664.86 万元，评估增值 104.92 万元，增值率 0.16%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年6月9日

被评估单位：重庆创伴企业管理有限公司

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	7,588.82	7,588.82	-	-
2 非流动资产	57,997.51	58,102.43	104.92	0.18
3 其中：固定资产	57,990.91	58,095.84	104.92	0.18
4 递延所得税资产	6.60	6.60	-	-
5 资产合计	65,586.33	65,691.25	104.92	0.16
6 流动负债	26.39	26.39	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	26.39	26.39	-	-
9 净资产（所有者权益）	65,559.94	65,664.86	104.92	0.16

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

重庆创伴企业管理有限公司股东全部权益价值为65,664.86万元，大写人民币陆亿伍仟陆佰陆拾肆万捌仟陆佰元整。

### 九、特别事项说明

（一）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（二）本次评估中的固定资产（机器设备）为长城汽车股份有限公司以实物出资设立全资子公司时注入资产，委托人提供发票为由股东（长城汽车股份有限公司）开具的增值税发票及《销售货物或提供应税劳务、服务清单》，同时提供原始设备购买合同、发票。本次评估以注资发票确认设备权属，以原始设备购买合同、发票确认设备产品属性、性能等，提请报告使用人关注。



(三) 重庆创伴企业管理有限公司现有住所重庆市永川区凤龙大道 666 号, 为长城汽车股份有限公司自愿无偿提供办公用房, 提请报告使用人关注。

(四) 重庆创伴企业管理有限公司与长城汽车股份有限公司重庆分公司签定《机器设备租赁合同》, 将公司持有的机器设备出租给长城汽车股份有限公司重庆分公司, 租期自 2020 年 6 月起, 至 2025 年 5 月止 (包括起止月), 租赁范围详见合同附件 (与本次评估范围内机器设备申报范围一致)。涉及的设备租赁为关联方交易, 本次评估未考虑合同权益对评估结论的影响, 提请报告使用人关注。

(五) 本次评估的委托人、被评估单位股东为长城汽车股份有限公司 (上市公司) 全资子公司, 依据证监会发布的《上市公司信息披露管理办法》及相关法律规定, 本次经济行为及报告将在中国证监会指定信息披露渠道进行公告披露, 提请报告使用人关注。

(六) 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对其评估对象可实现价格的保证;

(七) 本评估结论的使用有效期为一年, 即自 2020 年 6 月 9 日至 2021 年 6 月 8 日有效。

报告使用人在使用本报告的评估结论时, 请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响; 并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

# 重庆创伴企业管理有限公司股东拟股权转让所涉及的 股东全部权益价值 资产评估报告

中林评报字（2020）195号

重庆创伴企业管理有限公司：

北京中林资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆创伴企业管理有限公司拟股权转让所涉及的重庆创伴企业管理有限公司股东全部权益在2020年6月9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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人、被评估单位概况

#### 1. 概况

名称：重庆创伴企业管理有限公司

统一社会信用代码：91500118MA60YCOF90

住所：重庆市永川区凤龙大道666号（重庆永川工业园区凤凰湖工业园内）

法定代表人：孟树杰

注册资本：陆亿伍仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业期限：2020年06月03日至永久

经营范围：一般项目：非居住房地产租赁，机械设备租赁，办公设备租赁服务，生产线管理服务，企业总部管理（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）

#### 2. 历史沿革：

公司设立

2020年6月2日，向重庆市永川区市场监督管理局申报公司登记。

2020年6月2日，召开股东会，审议通过了公司章程，选举孟树杰为公司执行董事、法定代表人兼公司经理，选举陈彪为公司监事。

2020年6月3日，重庆市永川区市场监督管理局向有限公司核发了统一社会信用代码为91500118MA60YCOF90的《营业执照》。

有限公司股东以及出资情况如下：

股东姓名或名称	认缴出资额（万元）	出资方式	出资时间
长城汽车股份有限公司	65000	其他	2069-12-31

2020年6月6日，长城汽车股份有限公司向重庆创伴企业管理有限公司支付股权投资款50万元整；

2020年6月9日，长城汽车股份有限公司以实物资产向重庆创伴企业管理有限公司出资，重庆创伴企业管理有限公司实收资本64950万元。

### 3. 近年资产、损益状况

重庆创伴企业管理有限公司2020年6月9日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2020年6月9日
流动资产	7,588.82
非流动资产	57,997.51
其中：固定资产	57,990.91
递延所得税资产	6.60
资产合计	65,586.33
流动负债	26.39
非流动负债	-
负债合计	26.39
净资产（所有者权益）	65,559.94

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2020年6月9日
营业收入	-
营业成本	-
税金及附加	16.39
管理费用	10.00
营业利润	-26.39
利润总额	-26.39
减：所得税	-6.60

净利润	-19.80
-----	--------

注：上表数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

#### 4. 经营管理架构、企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况。

##### 董事、监事及高级管理人员

姓 名	职 务
孟树杰	执行董事，经理
陈彪	监事
廖莹莹	财务负责人

#### 5. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人和被评估单位为同一单位。

##### （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告仅供委托人、长城汽车股份有限公司（股权转让方）、重庆领瞰企业管理有限公司（股权受让方）及依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关使用。本次评估委托人、股权转让方和股权受让方为同一实际控制人控制下的关联单位。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

本次评估系为重庆创伴企业管理有限公司股东拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

本次评估涉及的经济行为已经重庆创伴企业管理有限公司股东会决议通过。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为重庆创伴企业管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 65,559.94 万元，拟转让股权持有单位已声明其所持有股权不存在抵押，质押、冻结等权属瑕疵事项，并承诺该股权权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

具体评估范围为重庆创伴企业管理有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 65,586.33 万元，负债总额账面值 26.39 万元，所有者权益账面值 65,559.94 万元。评估前账面值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了大信审字（2020）第 12-00032 号无保留意见审计报告。

### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	2020年6月9日
流动资产	7,588.82
非流动资产	57,997.51
其中：固定资产	57,990.91
递延所得税资产	6.60
资产合计	65,586.33
流动负债	26.39
非流动负债	-
负债合计	26.39
净资产（所有者权益）	65,559.94

本次评估以审计结果为基础进行评估。评估是在审计的基础上进行的。委托申报的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，不重不漏。

#### （一）主要资产概况：

##### 1. 固定资产，主要为机器设备。

本次评估范围内机器设备包括焊钳、冲压线压力机设备、拆车门机械手、装车门机械手、双梁桥式起重机、方型逆流式玻璃钢冷却塔、涂胶机器人、单梁悬挂式起重机、电极修磨器等共 1158 项，详见《资产评估申报表》。

现场勘察了解，该批设备原购置日期在 2019 年 6 月-2020 年 1 月之间；2020 年 6 月 9 日，长城汽车股份有限公司作为实物资产向重庆创伴企业管理有限公司注资；现出租给长城汽车股份有限公司重庆分公司，安装于长城汽车股份有限公司重庆分公司的各生产车间内，均处于正常运行使用状态，日常维护保养情况良好。

##### 2. 账面记录的无形资产

无。

#### （二）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估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。

从评估目的看：本次评估的目的是为重庆创伴企业管理有限公司股权转让的经济行为提供价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2020年6月9日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

##### (一) 主要法律法规

1. 《中华人民共和国公司法》（2006年1月1日施行）；
2. 《企业会计准则》（2007年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国证券法》（主席令第 14 号）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令）；
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第 5 号）；
9. 《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）；
10. 其他与资产评估有关的法律法规。

#### （二）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协（2019）35 号；
4. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（中评协[2017]30 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
14. 其他与资产评估相关的准则依据。

#### （三）经济行为文件

1. 重庆创伴企业管理有限公司股东会决议。

#### （四）产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照、公司章程等；
2. 实物资产（机器设备）出资交接单；

3. 机器设备原始购买合同、发票等。

#### (五) 采用的取价标准

1. 《2020年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）在线查询版；
2. 太平洋网站、阿里巴巴市场报价查询；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；
4. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 企业提交的财务会计经营资料；
3. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
4. 统计部门资料；
5. 设备询价的相关网站或图书；
6. 其他与评估有关的资料等。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法介绍

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1. 市场法, 市场法也称比较法、市场比较法, 是指通过将评估对象与可比参照物进行比较, 以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如, 企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法, 单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

2. 收益法, 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现, 来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如, 企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等; 无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

3. 成本法, 成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路, 将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础, 扣除相关贬值, 以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如, 复原重置成本法、更新重置成本法、成本



加和法（也称资产基础法）等。

## （二）评估方法选择

### 1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

### 2. 对于收益法的应用分析

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。从收益法适用条件来看，由于：

（1）公司目前及规划主要客户为母公司长城汽车，与母公司的关联方销售收入占绝大多数，公司营业收入及盈利基本依靠母公司实现，暂无独立的获利能力。

（2）公司于2020年6月3日注册取得《营业执照》，本次评估基准日为2020年6月9日，成立时间较短，不能提供完整经营期的有效财务会计核算资料，在基础上的未来收益预测不确定性较大；

综上，从收益法适用条件来看，由于公司不具有独立的获利能力且在基础上的未来收益预测不确定性较大，因此本次评估不适用收益法。

### 3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。

评估人员最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法，然后对评估结果进行分析，合理确定评估值。

## （三）资产基础法评估方法的介绍

### 1. 流动资产

①货币资金为银行存款。对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额

调节表。

②其他流动资产账面值核算内容为注资资产产生的期末可抵扣增值税进项税。

评估人员查阅了设备等采购合同、增值税发票、增值税纳税申报表、企业账簿等，核实账面记录的正确性及企业在未来年度的销售收入可以支持上述进项增值税在规定期限内全部抵扣；以清查核实后的账面值确定评估值；

## 2. 设备类资产

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用成本法。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

### (1) 重置全价的确定

对本次评估对象重置全价的确定，是在评估人员经市场调查及询价的基础上，以评估基准日同类产品的市场售价扣除增值税后确定为购置价（不含税价），估算运费、安装调试费、工程建设其他费、基础费后，确定重置单价。即：

重置单价 = 购置价 + 运费 + 安装调试费 + 工程建设其他费 + 基础费

重置全价 = 重置单价 × 资产数量

### (2) 成新率的确定

评估人员对申报评估的机器设备进行了外观及性能的检查，并向管理人员、操作人员了解了资产的技术状况和维修保养情况，并据此估计各类资产的尚可使用年限计算出理论成新率，再根据现场勘察估算出现场勘察成新率，最后给予理论成新率权重，综合确定各资产的成新率，即：

综合成新率 = 理论成新率 × 权重比例 + 现场勘察成新率 × 权重比例

## 3. 递延所得税

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产所有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

#### 4. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与重庆创伴企业管理有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

#### （一）评估准备阶段

1. 接受重庆创伴企业管理有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、综合评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

#### （二）资产清查阶段

##### 1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

##### 2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以关注其法律权属的合法性。

##### 3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

#### 4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业现有的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

### （三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘查和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘查，并向管理人员调查设备的运行情况、技术指标等。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

### （四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员对各种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

## 九、评估假设

### (一) 基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用，本次评估采取在用续用假设。

3. 持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设：即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。

### (二) 一般假设

1. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2. 公司具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系；

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规；
5. 假设公司提供的财务资料所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。

### （三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设重庆创伴企业管理有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果会失效。

## 十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2020 年 6 月 9 日资产总额账面值 65,586.33 万元，评估值 65,691.25 万元，评估增值 104.92 万元，增值率 0.16%；

负债总额账面值 26.39 万元，评估值 26.39 万元，评估值与账面值无差异；

股东全部权益账面值 65,559.94 万元，评估值 65,664.86 万元，评估增值 104.92 万元，增值率 0.16%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年6月9日

被评估单位：重庆创伴企业管理有限公司

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	7,588.82	7,588.82	-	-
2 非流动资产	57,997.51	58,102.43	104.92	0.18
3 其中：固定资产	57,990.91	58,095.84	104.92	0.18
4 递延所得税资产	6.60	6.60	-	-
5 资产合计	65,586.33	65,691.25	104.92	0.16
6 流动负债	26.39	26.39	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	26.39	26.39	-	-
9 净资产（所有者权益）	65,559.94	65,664.86	104.92	0.16

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

重庆创伴企业管理有限公司股东全部权益价值为 65,664.86 万元。大写人民币陆亿伍仟陆佰陆拾肆万捌仟陆佰元整。

#### 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、

产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(三) 引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

(四) 借款情况

无。

(五) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

1. 租赁

重庆创伴企业管理有限公司将持有的机器设备租赁给长城汽车股份有限公司重庆分公司，租期共计 60 个日历月，即自 2020 年 6 月起，至 2025 年 5 月止（包括起止月），租赁范围详见附件《机器设备租赁合同》。

2. 重庆创伴企业管理有限公司已声明公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项。

(六) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(七) 我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(八) 我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

(九) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；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。

(十) 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。



(十一) 本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价或控股权溢价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用人注意该事项对评估结论的影响。

(十二) 本次评估中的固定资产（机器设备）为长城汽车股份有限公司以实物出资设立全资子公司时注入资产，委托人提供发票为由股东（长城汽车股份有限公司）开具的增值税发票及《销售货物或提供应税劳务、服务清单》，同时提供原始设备购买合同、发票。本次评估以注资发票确认设备权属，以原始设备购买合同、发票确认设备产品属性、性能等，提请报告使用人关注。

(十三) 重庆创伴企业管理有限公司现有住所重庆市永川区凤龙大道 666 号，为长城汽车股份有限公司自愿无偿提供办公用房，提请报告使用人关注。

(十四) 重庆创伴企业管理有限公司与长城汽车股份有限公司重庆分公司签定《机器设备租赁合同》，将公司持有的机器设备出租给长城汽车股份有限公司重庆分公司，租期自 2020 年 6 月起，至 2025 年 5 月止（包括起止月），租赁范围详见合同附件（与本次评估范围内机器设备申报范围一致），提请报告使用人关注。

(十五) 本次评估固定资产测算增值税抵扣口径与账面价值一致。提请报告使用人关注。

(十六) 本次评估的委托人、被评估单位股东为长城汽车股份有限公司（上市公司）全资子公司，依据证监会发布的《上市公司信息披露管理办法》及相关法律规定，本次经济行为及报告将在中国证监会指定信息披露渠道进行公告披露，提请报告使用人关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

(三) 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；

(四) 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；

(五) 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；

(六) 本评估结论的使用有效期为一年，即自 2020 年 6 月 9 日至 2021 年 6 月 8 日有效。

### 十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2020 年 6 月 18 日。

北京中林资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年六月十八日

## 评估报告附件

### 目 录

- 一、经济行为文件；
- 二、被评估单位评估基准日审计报告；
- 三、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托人和被评估单位承诺函；
- 六、资产评估师承诺函；
- 七、北京市财政局变更备案公告；
- 八、评估机构法人营业执照副本；
- 九、签字评估师资格证书；