

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

绍兴春晖精密机电有限公司拟出资
涉及的部分资产价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2022〕918号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二二年十二月五日

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、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	14
资产评估报告·附件	
一、产权持有人基准日委托评估资产汇总表	15
二、委托人（产权持有人）法人营业执照	16
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	17
四、委托人（产权持有人）的承诺函	28
五、签名资产评估师的承诺函	29
六、资产评估机构营业执照	30
七、资产评估机构备案公告	31
八、资产评估机构从事证券服务业务备案名单	32
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡	33
委估资产结果明细表	35

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和使用评估结论，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、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。

五、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关注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。

绍兴春晖精密机电有限公司拟出资 涉及的部分资产价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2022〕918号

摘 要

以下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。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为绍兴春晖精密机电有限公司(以下简称春晖精密公司)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

春晖精密公司拟以其拥有的建筑物类固定资产和土地使用权对外出资，为此需要对春晖精密公司拟出资涉及的部分资产进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为涉及上述经济行为的春晖精密公司的部分资产，包括建筑物类固定资产和土地使用权。按照春晖精密公司提供的截至2022年10月31日委估资产汇总表反映，委托评估的资产账面价值合计为9,863,193.09元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为2022年10月31日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对列入评估范围的建筑物类固定资产采用成本法评估，对土地使用权采用市场法评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委托评估的春晖精密公司的部分资产在 2022 年 10 月 31 日的不含税评估价值 42,864,900.00 元(大写为人民币肆仟贰佰捌拾陆万肆仟玖佰整)，与账面价值 9,863,193.09 元相比，评估增值 33,001,706.91 元，增值率为 334.59%。按照 5%的增值税率计算，委估资产含税评估价值为 45,008,150.00 元。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对春晖精密公司部分资产出资之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 10 月 31 日起至 2023 年 10 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

绍兴春晖精密机电有限公司拟出资 涉及的部分资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕918号

绍兴春晖精密机电有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，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、公正的原则，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟出资涉及的部分资产在2022年10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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为绍兴春晖精密机电有限公司。

（一）委托人和产权持有人概况

1. 名称：绍兴春晖精密机电有限公司（以下简称春晖精密公司）
2. 住所：绍兴市上虞区经济开发区
3. 法定代表人：杨广宇
4. 注册资本：5,588万元人民币
5. 类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：913306041461819757
7. 登记机关：绍兴市上虞区市场监督管理局
8. 经营范围：汽车配件、内燃机及配件、铸件、五金制品的开发、制造、加工、销售；进出口贸易业务（法律、法规禁止项目除外，限制项目取得许可方可经营）。
9. 历史沿革：春晖精密公司成立于2002年5月15日（曾用名：绍兴市上虞春晖内燃机配件有限公司、上虞市春晖内燃机配件有限公司），初始注册资本900万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例
浙江春晖集团有限公司	4,410,000.00	49.00%
沈绍春	2,088,229.00	23.20%
陶张林	1,594,409.00	17.72%
徐志江	499,464.00	5.55%
曹国荣	407,898.00	4.53%
小计	9,000,000.00	100.00%

历经多次股权转让及增资，截至评估基准日，春晖精密公司的注册资本为 5,588.00 万元，为浙江春晖智能控制股份有限公司的全资子公司。

10. 经营概况：春晖精密公司主要从事凸轮轴、挺柱、气门导管等车用内燃机配件的制造和销售。春晖精密公司位于绍兴市上虞区经济开发区，占地面积约 51 亩，公司加工、检测设备齐全，主要客户包括上柴股份、中国重汽、重汽杭州、潍柴动力等知名企业。

（二）其他评估报告使用人

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

春晖精密公司拟以其拥有的建筑物类固定资产和土地使用权对外出资，为此需要对春晖精密公司拟出资涉及的部分资产进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为涉及上述经济行为的春晖精密公司的部分资产，为建筑物类固定资产和土地使用权。按照春晖精密公司提供的截至 2022 年 10 月 31 日的委估资产汇总表反映，委托评估的资产账面价值合计为 9,863,193.09 元。其中：

建筑物类固定资产合计账面原值 23,399,587.88 元、账面净值 7,794,589.62 元，减值准备 0.00 元，其中：房屋建筑物包括各类车间、办公楼、宿舍等 41 项，

建筑面积合计 18,070.00 平方米，建成于 1994 年至 2021 年间；构筑物及其他辅助设施 11 项，包括道路、钢棚等，建筑物类固定资产均位于上虞区曹娥街道新沙村春晖精密公司厂区内。

无形资产—土地使用权账面价值 2,068,603.47 元，为 5 宗工业用地，土地面积合计 34,156.75 平方米，位于上虞区曹娥街道新沙村。截至评估基准日，5 宗土地均已取得相应的《不动产权证书》或《国有土地使用证》。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2022 年 10 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；

2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 春晖精密公司提供的《营业执照》、公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)及其他会计资料；
3. 不动产权证书、房屋所有权证、国有土地使用证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
3. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
5. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
6. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
7. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
8. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
9. 其他资料。

七、评估方法

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对建筑物类固

定资产采用成本法进行评估，对土地使用权采用市场法评估。

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物系工业厂房及附属构筑物，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次采用成本法进行评估。建筑物类固定资产的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的实体性贬值。计算公式为：

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

对于房屋附属工程，拟在相应整体房屋建筑物评估时统一考虑；对已拆除的房屋建筑物，将其评估为零。

(1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 成新率的确定

1) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

2) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于 2022 年 10 月 31 日工业用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，本次评估选用市场法。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经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、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数；

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数；

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数；

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数；

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数。

本次委估土地使用权的评估价值不含契税。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2022年10月30日开始，评估报告日为2022年12月5日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和

范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以委估资产维持现状原地续用为假设前提。

4. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，春晖精密公司的委估资产评估结果为：

委估资产账面价值 9,863,193.09 元，不含税评估价值 42,864,900.00 元(大写为人民币肆仟贰佰捌拾陆万肆仟玖佰整)，评估增值 33,001,706.91 元，增值率为 334.59%。按照 5%的增值税率计算，委估资产含税评估价值合计为 45,008,150.00 元。

项 目	账面价值	评估价值 (不含税)	增减值	增值率%	评估价值 (含税)
	A	B	C=B-A	D=C/A*100	E
一、建筑物类固定资产	7,794,589.62	22,643,330.00	14,848,740.38	190.50	23,775,500.00
二、无形资产-土地使用权	2,068,603.47	20,221,570.00	18,152,966.53	877.55	21,232,650.00
委估资产总计	9,863,193.09	42,864,900.00	33,001,706.91	334.59	45,008,150.00

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对春晖精密公司拟出资的资产价值评估中，评估人员对春晖精密公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现：

(1) 列入评估范围的配电房(账面原值235,643.56元,账面净值216,988.36元,建筑面积400.00平方米)尚未办理《不动产权证书》。上述未取得《不动产权证书》的房屋面积系由春晖精密公司提供，上述建筑物的面积可能与最终办理的权证记载的面积存在差异，但本次评估未考虑该事项对评估结果可能产生的影响。

(2) 截至评估基准日，委估房屋建筑物存在部分拆除、重建等情况，由于春晖精密公司未能及时办理更新权证，目前所拥有的产权资料未能准确反映委估房屋建

筑物的结构、面积等参数。春晖精密公司已提供了相关财务凭证、建造合同等原始资料，并提供委估房屋建筑物的拆除、重建情况和结构、面积等参数，承诺委估房屋建筑物均属于春晖精密公司所有。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是春晖精密公司的责任，评估人员的责任是对春晖精密公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，春晖精密公司存在以下资产租赁事项，可能对相关资产产生影响，本次评估时已适当考虑租赁事项对评估结果的影响：

序号	承租方	租赁方	租赁房屋	租期
1	绍兴市上虞区明诚金属制品厂	春晖精密公司	厂房（合同约定租赁面积1,200平方米）	2018.10.1-2021.9.30（续租，未签订新合同）
2	绍兴嘉昶机械配件有限公司	春晖精密公司	厂房（合同约定租赁面积811平方米）	2020.11.5-2023.11.4

春晖精密公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他和委估资产相关的抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 本次土地使用权评估结果不包含契税。

4. 本次评估中，评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

5. 新冠肺炎疫情现已在全球多国蔓延，已对宏观经济以及市场信息产生重大影响。但目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

7. 本次部分资产价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的

前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的有关营业执照、权证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 10 月 31 日起至 2023 年 10 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 12 月 5 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：

委托人（产权持有人）承诺函

坤元资产评估有限公司：

我公司拟以建筑物类固定资产和土地使用权对外出资，为此委托贵公司对我公司拟出资涉及的部分资产价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人（产权持有人）：绍兴春晖精密机电有限公司

企业负责人：

二〇二二年十二月五日

资产评估师承诺函

绍兴春晖精密机电有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟出资涉及的部分资产价值，以 2022 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

二〇二二年十二月五日