

同致信德（北京）资产评估有限公司

对深圳证券交易所《关于对十堰市泰祥实业股份有限公司 的重组问询函》的回复

深圳证券交易所：

由十堰市泰祥实业股份有限公司转来的贵所《关于对十堰市泰祥实业股份有限公司的重组问询函》（创业板非许可类重组问询函（2023）第2号，以下简称问询函）奉悉。同致信德（北京）资产评估有限公司作为本次重组的资产评估机构，对重组问询函中涉及资产评估的相关问询意见进行了审慎核查，现对相关问询意见回复如下：

17.本次交易采用资产基础法和市场法对宏马科技进行评估，并以资产基础法评估结果作为最终评估结果。宏马科技股东全部权益的评估价值为24,545.38万元，评估增值7,186.57万元，增值率为41.40%。《报告书》显示，宏马科技曾于2020年2月采用资产基础法对宏马科技的股东全部权益价值进行过评估，评估价值为24,202.52万元。请补充说明两次资产基础法的评估假设、各项资产的评估方法及评估模型是否存在较大差异，并结合宏马科技报告期内的经营情况说明本次资产基础法评估结果的合理性、公允性。

请独立财务顾问、评估师核查并发表明确意见。

回复如下：

一、两次资产基础法的评估假设、各项资产的评估方法及评估模型是否存在较大差异

1、两次资产基础法的评估假设不存在较大差异

因杜禹磊个人债务纠纷，浙江省武义县人民法院对太仓念恩持有的宏马科技7.5%的股权进行司法拍卖。在此之前，浙江省武义县人民法院于2020年6月委托金华市华成房地产估价有限公司，采用资产基础法对标的公司股东全部权益价值以2020年2月29日为基准日进行了评估（以下简称“前次评估”），前次评

估与本次评估的评估假设具体情况如下：

项目	前次评估	本次评估
评估假设	（一）一般假设 1、交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。 2、公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。 3、持续经营假设：假设资产评估委托人按照原来的经营方式、经营范围持续地经营下去。 4、宏马科技的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。 （二）特殊假设 1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。 2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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。 3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重变化。 4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。 5、无瑕疵假设：是假定存在的权属瑕疵事项已全部揭示。 6、被处置资产的流通转让符合国家法律法规的规定，没有特殊的限制性规定。	（一）评估前提 本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。 （二）基本假设 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。 （三）具体假设 评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2022 年 6 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

通过对比，两次资产基础法评估的评估假设不存在实质性重大差异。

2、两次资产基础法的各项资产的评估方法及评估模型是否存在较大差异

两次资产基础法的各项资产的评估方法及评估模型具体情况如下：

科目	前次评估	本次评估	是否存在重大差异
一、流动资产合计			
货币资金	按账面核实法进行评估	以核实后的金额确定评估价值	否
交易性金融资产	经核实以账面值为评估值	不适用	本次评估时不存在交易性金融资产
应收票据	以调整后账面值为评估值	根据核实后的金额确定评估值	否
应收账款	以调整后账面金额扣减估计的风险损失额确定评估值	按核实后账面值并适当考虑相关评估风险损失后确定评估值	否
应收款项融资	不适用	根据核实后的金额确定评估值	否
预付款项	以调整后账面金额扣减估计的风险损失额确定预付账款	按预计收回资产或权利的价值确定评估值	否
其他应收款	以调整后账面金额扣减估计的风险损失额确定其他应收款	对费用性质的款项、有足够证据证明无法收回款项评估值为零，其他款项按核实后账面值并适当考虑相关评估风险损失后确定评估值	否
存货			
原材料	了解原材料的实际状况和市场调查原材料或替代品近期购买价格，由于委托原材料为近期采购，以核实后账面值为评估值	在核实实物量的基础上，参照基准日的进货价格进行评估计算	否
在库周转材料	由于本次评估的库存周转材料为近期采购，以核实后账面值为评估值	在核实实物量的基础上，参照基准日的进货价格进行评估计算	否
库存商品	通过了解各类库存成品汽车配件的实际状况和市场调查库存成品汽车配件近期市场销售价格，按正常销售价格(不含增值税)减去销售费用和销售税费，再扣除适当的税后净利润作为评估值。具体公式如下： 评估值=库存品数量×(不含增值税售价-销售费用-税费-部分税后利润) =库存数量×(不含税销售单价×(1-销售费用率-主营业务税金及附加率)-所得税-适当比率×销售收入净利润)。	评估价值=评估单价×数量，其中评估单价=不含税销售单价-营业（销售）费用-全部税金-营业利润×利润扣除比例，营业利润=出厂销售价格-销售费用-税金及附加-管理费用-财务费用-研发费用-营业成本，所得税=利润（应纳税所得额）×15%，净利润=利润-所得税，利润扣除=净利润×50%	否
发出商品		评估价值=评估单价×数量，其中评估单价=不含税销售单价-营业（销售）费用-所得税-营业利润×利润扣除比例，营业利润=出厂销售价格-销售费用-税金及附加-管理费用-财务费用-研发费用-营业成本，所得税=利润（应纳税所得额）×15%，净利润=利润-所得税，利润扣除=净利润×50%	否
在产品 and 自制半成品	经过复核企业成本计算表，自制半成品成本账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核	在核实实物量的基础上，对于库龄较长、呆滞或者客户已经由于自身原因取消订单且预计无法用于其他订单的存货，按照回炉后可形	否

科目	前次评估	本次评估	是否存在重大差异
	算方法基本合理，以账面值为评估值	成的原材料铝液价值确定评估值，除上述产品外，剩余在产品和自制半成品按核实后成本确定评估值	
其他流动资产	以调整后账面值为评估值	以核实后的账面值确定评估值	否
二、非流动资产合计			
长期股权投资	通过对被投资公司的股东全部权益价值的评估，根据江苏宏马科技股份有限公司持有的股权占被投资公司股本总额的比例计算出江苏宏马科技股份有限公司享有的股东权益价值。	被投资单位均拥有控制权且正常经营，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的投资评估价值。	否
固定资产			
机器设备	成本法，基本公式为：评估价值=重置价值×综合成新率，其中重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同设备的重置成本、安装调试费、资金成本和各种税费等内容构成，根据不同类型的设备采用不同的购置方式具体确定重置成本的构成；主要设备采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N），一般设备采用年限法成新率，车辆采用行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率然后结合现场勘查情况进行调整。	重置成本法，评估值=重置成本×成新率，其中重置成本由购置价、运费、安装调试费、资金成本和各种税费等内容构成，根据不同类型的设备采用不同的购置方式具体确定重置成本的构成；主要设备采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N），一般设备采用年限法成新率，车辆采用行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率然后结合现场勘查情况进行调整。	否
车辆			否
电子设备			否
房屋建筑及购置物	重置成本法，评估价值=重置单价×建筑面积×成新率，重置价值的确定一般由前期费用、建安工程造价、配套费、管理费用、投资利息等相关的合理费用组成；对重要房屋构筑物采用使用年限法和完损等级打分法算术平均确定成新率，对普通房屋构筑物采用使用年限法，以不同结构的房屋、构筑物设计使用年限为基础，结合实际使用情况、房屋构筑物的建造质量、使用环境、维护保养及维修情况和评估人员现场勘察时的经验判断，综合评定。	重置成本法，评估值=重置成本×成新率，其中重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税，成新率按平均综合法确定，即成新率=理论成新率×40%+实际完好率×60%，具体为年限法得出理论成新率，公式为：理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%，打分法根据标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分按完损等级以百分制评分，求得实际完好率（即成新率）。	否
在建工程	以调整后账面值为评估值	以核实后的账面值确定评估值	否
使用权资产	不适用	按核实后的账面价值确定其评估值	前次评估时不存在使用权资产
无形资产			
无形资产-土地使用权	采用市场法对其土地使用权价值进行评估，评估公式为： $V=Vb \times A \times B \times D \times E$	采用市场比较法进行评估。评估计算公式如下： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G$	否

科目	前次评估	本次评估	是否存在重大差异
	其中： V 为土地价格 VB 为比较案例价格 A 为待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数 B 为待估宗地估价日期/地价指数/比较案例宗地估价日期/地价指数 D 为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	其中： V——估价宗地价格； 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——待估宗地用途指数/比较案例用途指数 C——待估宗地交易方式指数/比较案例交易方式指数 D——待估宗地土地使用年期指数/比较案例土地使用年期指数 E——待估宗地评估基准日地价指数/比较案例交易期日地价指数 F——待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数 G——待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数 采用收益法中的技术分成率法，其计算公式如下： $P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$ 式中：P——委估无形资产的评估值 R _t ——分成基数，即销售收入 t——计算的年次 k——无形资产在收益中的分成率 i——折现率 n——无形资产产品或服务经济收益期	
无形资产-专利	未评估	前次评估未对标的公司专利进行评估，本次评估采用收益法中的技术分成率法对标的公司专利进行评估	
无形资产—其他无形资产	经核实以账面值为评估值	以核实后的账面值确定评估值	否
长期待摊费用	以调整后账面值为评估值	按核实后的账面价值确定其评估值	否
递延所得税资产	以账面值确认为评估值	不适用	否
其他非流动资产	以账面值为评估值	按核实后的账面价值确定其评估值	否

由上表可以看出，两次资产基础法的各项资产的评估方法及评估模型差异主要为前次评估时未对标的公司无形资产中的专利进行评估，而本次评估则采用收益法中的技术分成率法对标的公司专利进行评估。除此之外，两次资产基础法的各项资产的评估方法及评估模型不存在较大差异。

二、结合宏马科技报告期内的经营情况说明本次资产基础法评估结果的合理性、公允性

根据金华市华成房地产估价有限公司于 2020 年 6 月 17 日出具的《资产评估报告》（金华成评报字（2020）第 0602 号），截至评估基准日 2020 年 2 月 29 日，采用资产基础法评估的宏马科技股东全部权益价值为 24,202.52 万元，评估增值率 20.28%。

在本次交易中，同致信德（北京）资产评估有限公司对宏马科技股东全部权益价值采用资产基础法和市场法两种方法进行评估，并以资产基础法评估结果作为最终评估结果。根据其出具的同致信德评报字（2022）第 010135 号《评估报告》，截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，宏马科技股东全部权益价值为 24,545.38 万元。

两次资产评估均采用资产基础法作为最终评估结果，相比于 2020 年评估结果，本次评估在标的公司出现业绩亏损导致净资产有所下降的情况下，评估值略有增加，主要系本次评估时房屋建筑成本上升、成新率较高的机器设备增加以及将无形资产专利纳入评估进而导致固定资产和无形资产评估增值较多所致。

上述两次评估具体评估明细对比如下：

单位：万元

评估基准日	前次评估		本次评估		差异		
科目	账面价值 (A)	评估价值 (a)	账面价值 (B)	评估价值 (b)	账面价值 (D)	评估价值 (d)	差异 (D-d)
一、流动资产合计	10,235.09	10,548.95	9,206.05	9,293.93	1,029.04	1,255.02	-225.98
货币资金	1,429.52	1,427.49	485.75	485.75	943.76	941.74	2.02
交易性金融资产	1,700.00	1,700.00	-	-	1,700.00	1,700.00	-
应收票据	30.00	30.00	276.45	276.45	-246.45	-246.45	-
应收账款	3,055.97	3,114.50	3,346.94	3,346.94	-290.97	-232.44	-58.53

评估基准日	前次评估		本次评估		差异		
科目	账面价值 (A)	评估价值 (a)	账面价值 (B)	评估价值 (b)	账面价值 (D)	评估价值 (d)	差异 (D-d)
应收款项融资	不适用	不适用	274.00	274.00	不适用	不适用	-
预付款项	411.96	403.66	116.83	116.83	295.13	286.83	8.30
其他应收款	185.88	184.61	215.78	215.78	-29.89	-31.17	1.27
存货	3,413.12	3,680.05	4,394.41	4,482.29	-981.29	-802.25	-179.04
其他流动资产	8.64	8.64	95.89	95.89	-87.25	-87.25	-
二、非流动资产合计	24,562.85	28,393.15	23,524.07	30,434.63	1,038.77	-2,041.48	3,080.25
长期股权投资	2,000.00	2,897.49	2,000.00	2,595.33	-	302.16	-302.16
固定资产	15,332.80	15,591.95	15,448.78	17,996.36	-115.98	-2,404.41	2,288.43
在建工程	1,759.78	1,759.78	1,877.04	1,877.04	-117.26	-117.26	-
使用权资产	不适用	不适用	76.19	76.19	不适用	不适用	-
无形资产	2,256.12	4,929.79	2,077.21	5,844.85	178.91	-915.07	1,093.97
长期待摊费用	1,802.56	1,802.56	1,442.15	1,442.15	360.42	360.42	-
递延所得税资产	92.18	92.18	-	-	92.18	92.18	-
其他非流动资产	1,319.40	1,319.40	602.71	602.71	716.69	716.69	-
三、资产总计	34,797.93	38,942.10	32,730.12	39,728.56	2,067.82	-786.46	2,854.27
四、流动负债合计	14,594.98	14,659.17	14,382.17	14,382.17	212.81	276.99	-64.19
短期借款	10,600.00	10,600.00	8,300.96	8,300.96	2,299.04	2,299.04	-
应付账款	3,483.58	3,483.58	5,083.81	5,083.81	-1,600.23	-1,600.23	-
预收款项	14.68	14.68	-	-	14.68	14.68	-
合同负债	不适用	不适用	23.46	23.46	不适用	不适用	-
应付职工薪酬	371.82	371.82	318.52	318.52	53.30	53.30	-
应交税费	68.11	69.80	349.82	349.82	-281.72	-280.03	-1.69
其他应付款	13.72	76.22	12.26	12.26	1.46	63.96	-62.50
一年内到期的非流动负债	43.07	43.07	151.88	151.88	-108.81	-108.81	-
其他流动负债	-	-	141.46	141.46	-141.46	-141.46	-
五、非流动负债合计	80.42	80.42	989.14	801.01	-908.72	-720.59	-188.12
长期借款	-	-	742.08	742.08	-742.08	-742.08	-
租赁负债	不适用	不适用	11.15	11.15	不适用	不适用	-
预计负债	-	-	14.58	14.58	-14.58	-14.58	-
递延收益	不适用	不适用	221.32	33.20	不适用	不适用	-188.12
其他非流动负债	80.42	80.42	-	-	80.42	80.42	-
六、负债总计	14,675.40	14,739.59	15,371.31	15,183.18	-695.91	-443.59	-252.32
七、净资产（所有者权益）	20,122.53	24,202.52	17,358.81	24,545.38	2,763.72	-342.84	3,106.58

根据上表可知，相比于上次评估，本次评估时标的公司净资产从 20,122.53 万元下降至 17,358.81 万元，评估值较前次增加主要系固定资产和无形资产评估增值较多导致。具体情况如下：

1、固定资产

本次评估与前次评估中固定资产评估情况对比如下：

单位：万元，%

评估基准日	2020 年 2 月 29 日			2022 年 6 月 30 日			差异	
科目	账面价值 (A)	评估价值 (a)	增值 率	账面价值 (B)	评估价值 (b)	增值率	增值率	差异 (A-B-a+b)
房屋建筑物类 合计	2,677.66	3,144.74	17.44	2,126.03	3,261.37	53.40	35.96	665.84
固定资产- 房屋建筑物	2,677.66	3,144.74	17.44	1,998.20	3,142.86	57.28	39.84	677.79
固定资产- 构筑物及其他 辅助设施	-	-	-	127.83	118.51	-7.29	-7.29	-11.95
设备类合计	12,655.14	12,447.21	-1.64	13,322.75	14,734.99	10.60	12.24	1,613.51
固定资产- 机器设备	12,353.69	11,976.66	-3.05	13,200.64	14,324.70	8.52	11.57	1,494.68
固定资产- 车辆	98.58	161.15	63.46	22.97	119.87	421.74	358.28	34.33
固定资产- 电子设备	202.86	309.40	52.52	99.14	290.42	192.95	140.43	84.49
固定资产合计	15,332.80	15,591.95	1.69	15,448.78	17,996.36	16.49	14.80	2,279.35
减：固定资 产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	15,332.80	15,591.95	1.69	15,448.78	17,996.36	16.49	14.80	2,279.35

由上表可以看出，本次评估与前次评估主要是房屋建筑物及机器设备增值较多，这主要是因为：

(1) 相比 2020 年，本次评估基准日房屋建筑成本中人工、材料等市场价格上升，导致房屋建筑物较以前年度评估增值相对较大。

(2) 机器设备增值的原因主要是因为会计折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异，且标的公司近两年新增购置一部分机器设备，本次评估时标的公司成新率较高的机器设备占比相对较高，导致本次评估的评估增值相较前次较大。

2、无形资产

本次评估与前次评估中无形资产评估情况对比如下：

单位：万元，%

评估基准日	2020 年 2 月 29 日			2022 年 6 月 30 日			差异	
科目	账面价值(A)	评估价值(a)	增值率	账面价值(B)	评估价值(b)	增值率	差异(A-B-a+b)	增值率
无形资产-土地使用权	2,191.70	4,865.37	121.99	2,066.66	4,650.28	125.01	-90.05	3.02
无形资产-其他无形资产	64.42	64.42	-	10.55	1,194.57	11,222.22	1,022.79	11,222.22
合计	2,256.12	4,929.79	118.51	2,077.21	5,844.85	181.38	932.75	62.87

由上表可知，本次评估无形资产较前次评估增值较多主要是因为本次评估其他无形资产中包含账面未记录的无形资产专利，而前次评估系因法院强制执行需要，由法院委托的评估机构负责评估，因该次评估并非执行证券业务，未充分识别表外无形资产，未考虑专利的评估值，故本次评估相较前次评估增值较大。

综上所述，在业绩亏损导致净资产有所下降的情况下，标的公司本次评估值相较前次评估略有增加，主要系房屋建筑成本上升、成新率较高的机器设备占比上升以及将无形资产专利纳入评估导致，具有合理性及公允性。

三、评估师的核查意见

我们对比了两次评估的评估假设、各项资产的评估方法及评估模型，并对两次评估增值情况进行对比分析。

经核查，我们认为：

1、两次资产基础法评估的评估假设不存在实质性重大差异；

2、两次资产基础法的各项资产的评估方法及评估模型的差异主要为前次评估时未对标的公司无形资产中的专利进行评估，而本次评估则采用收益法中的技术分成率法对标的公司专利进行评估。除此外，两次资产基础法的各项资产的评估方法及评估模型不存在其他较大差异；

3、标的公司在业绩亏损导致净资产有所下降的情况下，评估值相较前次评估略有增加，原因合理，评估结果公允。

18. 本次市场法评估选取的可比公司分别为广东鸿图、泉峰汽车、泰安股份、爱柯迪、文灿股份、旭升股份和贝斯特，使用资产类比率乘数进行评估。

(1) 请列式分析宏马科技与可比公司在主营业务、产品细分领域、行业地位、资产规模、销售收入、净利润、盈利能力、偿债能力、营运能力、成长能力等方面的具体差异，说明可比公司选取是否审慎、合理，是否具有可比性。

(2) 请补充说明价值比率的确定过程及理由，修正系数、流通折扣率等参数的选取依据、计算过程及合理性，评估结果是否公允。

(3) 请分析说明若采用其他价值比率、其他合适可比公司可能对宏马科技评估结果的影响。

请独立财务顾问、评估师核查并发表明确意见。

回复如下：

一、请列式分析宏马科技与可比公司在主营业务、产品细分领域、行业地位、资产规模、销售收入、净利润、盈利能力、偿债能力、营运能力、成长能力等方面的具体差异，说明可比公司选取是否审慎、合理，是否具有可比性。

(一) 可比上市公司的选择标准

本次交易的评估报告中，市场法选取可比公司的具体标准如下：

1、有一定时间的上市交易历史

考虑到进行上市公司比较法评估操作时需要进行一定的统计处理，需要一定的股票交易历史数据，因此一般需要可比对象有一定时期的上市历史；另一方面，可比对象经营情况需相对稳定，有一定时间的交易历史将能有效保证可比对象的经营稳定性。

2、经营业务相同或相似并且从事该业务的时间不少于 36 个月

经营业务相同或相似主要是为了满足可比对象与标的公司从事相同或相似业务。要求可比对象从事该经营业务的时间不少于 36 个月，主要是避免可比对象由于进行资产重组等原因而刚开始从事该业务的情况，增加上述要求是为了增

加可比对象的可比性。

3、企业生产规模相当

企业生产规模相当实际就是要求资产规模和能力相当以增加可比性。由于可以采取规模修正方式修正规模差异，故此要求在必要时可以适当放宽。

4、预期增长率相当

预期增长率相当实际就是要求企业的未来成长性相当，以增加可比性。由于可以采取预期增长率修正方式修正增长率的差异，故此要求在必要时可适当放宽。

5、其它方面的补充标准

其它方面的补充标准主要是指在可能的情况下，为了增加可比对象与标的公司的可比性，进一步要求可比对象在经营地域、产品结构等方面可比。在上述方面再进一步设定可比条件可以保证可比对象的可比性更高。

根据上述标准，经查阅申万行业分类汽车零部件行业上市公司，从产品结构、公司规模、上市时间、经营业绩、财务指标等方面进行筛选后，确定文灿股份、旭升股份、爱柯迪、广东鸿图、泉峰汽车、泰安股份、贝斯特作为可比公司。

（二）标的公司与可比公司在主营业务、产品细分领域、行业地位、资产规模、销售收入、净利润、盈利能力、偿债能力、营运能力、成长能力等方面的具体差异，说明可比公司选取是否审慎、合理，是否具有可比性

1、主营业务、产品细分领域、行业地位的对比分析

公司名称	上市时间	主营业务	产品细分领域	行业地位
广东鸿图 002101.SZ	2006.12.29	精密铝合金压铸件业务、汽车内外饰件业务、专用车业务。	汽车类压铸件、通讯设备类压铸件、机电及其他类压铸件、汽车改装、汽车饰件、股权投资	国内少有的自研免热合金材料的压铸龙头，一体化压铸成型技术全球领先，成功下线国产最大尺寸6800T超大型一体化铝合金压铸结构件
泉峰汽车 603982.SH	2019.5.22	主要从事汽车零部件铝合金压铸件、机加工件和注塑件的生产、销售	汽车传动零部件、汽车引擎零部件、汽车热交换零部件、新能源汽车零部件、汽车转向与刹车零部件、其他汽车零部件、家用电器零部件、其他零部件	江苏省汽车关键零部件的研发、生产、销售优秀企业
泰安股份 603758.SH	2017.5.17	汽车发动机核心零部件——气缸体、气	发动机气缸体、曲轴、铸铝气缸盖、铸铝气缸体及铸铁气缸体等	公司在一体化生产能力、产品价格等领域具有较好的综

公司名称	上市时间	主营业务	产品细分领域	行业地位
		缸盖、曲轴等产品的研发、生产与销售	产品	合竞争优势，工艺和装备水准已接近国际先进水平
爱柯迪 600933.SH	2017.11.17	主要从事铝合金汽车精密零部件的研发、生产及销售。	汽车雨刮系统、汽车动力系统、汽车热管理系统、汽车转向系统、汽车制动系统及其他系统，新能源汽车三电系统、汽车结构件、汽车视觉系统等适应汽车轻量化、电动化、智能化需求的铝合金精密压铸件	国内领先的汽车铝合金精密铸件专业供应商之一，业务覆盖全球汽车市场，主要客户为全球知名的大型跨国汽车零部件供应商
文灿股份 603348.SH	2018.4.26	铝合金精密压铸件的研发、生产和销售	传统燃油车和新能源汽车的发动机系统、变速箱系统、三电系统、底盘系统、制动系统、车身结构领域及其他汽车零部件等	全国主要汽车铝合金压铸件生产企业，2017年被中国铸造协会评为“中国压铸模具生产企业综合实力20强”
旭升股份 603305.SH	2017.7.10	从事压铸成型的精密铝合金汽车零部件和工业零部件的研发、生产、销售	新能源汽车领域，涵盖多个汽车核心系统，包括传动系统、控制系统、悬挂系统、电池系统等	致力于新能源汽车和汽车轻量化领域，特斯拉、蔚来的一级供应商
贝斯特 300580.SZ	2017.1.11	研发、生产及销售各类精密零部件及工装夹具产品	燃油汽车及混动动力汽车的涡轮增压器精密轴承件、涡轮增压器叶轮、发动机缸体等汽车零部件、新能源汽车铝合金结构件	业内领先的汽车涡轮增压器和发动机零部件铝合金铸件供应商
标的公司	--	汽车铝合金精密压铸件的研发、生产及销售	主要产品为发动机缸盖罩壳、油底壳、发动机支架等汽车零部件，近年来也开始涉足新能源汽车的逆变器壳体等零部件的研发、生产及销售	2017年、2019年分别被中国铸造协会评为“中国压铸件生产企业综合实力50强”、“第二届中国铸造行业压铸件生产企业综合实力50强”

2、资产规模、销售收入、净利润的对比分析

单位：万元

可比公司	指标	2019 年	2020 年	2021 年	三年平均
广东鸿图 002101.SZ	总资产	518,664.58	538,366.79	533,317.36	530,116.24
	净资产	404,772.81	423,498.97	430,122.98	419,464.92
	营业收入	590,631.66	559,602.61	600,332.55	583,522.27
	净利润	2,388.38	21,419.45	15,345.37	13,051.07
泉峰汽车 603982.SH	总资产	211,839.22	223,149.43	331,780.21	255,589.62
	净资产	146,465.49	155,982.29	181,751.32	161,399.70
	营业收入	125,052.03	138,575.68	161,488.56	141,705.42
	净利润	8,589.08	12,102.36	10,601.16	10,430.87
泰安股份 603758.SH	总资产	236,574.09	277,135.90	290,931.22	268,213.74
	净资产	226,102.80	222,921.88	228,092.18	225,705.62
	营业收入	59,569.04	91,443.91	141,914.40	97,642.45
	净利润	17,211.02	11,921.32	14,058.22	14,396.85
爱柯迪	总资产	525,973.26	576,639.56	665,608.43	589,407.08

可比公司	指标	2019 年	2020 年	2021 年	三年平均
600933.SH	净资产	403,661.80	435,421.60	454,392.04	431,158.48
	营业收入	262,665.11	259,050.46	320,566.27	280,760.61
	净利润	41,717.60	43,858.06	28,711.98	38,095.88
文灿股份 603348.SH	总资产	252,598.73	354,146.30	341,263.79	316,002.94
	净资产	180,369.05	221,975.84	236,406.78	212,917.22
	营业收入	153,771.01	260,256.89	411,198.07	275,075.32
	净利润	3,347.17	-3,624.33	3,376.21	1,033.02
旭升股份 603305.SH	总资产	249,979.96	461,194.00	814,010.37	508,394.78
	净资产	155,589.92	332,835.24	366,893.60	285,106.26
	营业收入	109,719.86	162,750.27	302,337.07	191,602.40
	净利润	20,994.37	33,516.70	42,321.31	32,277.46
贝斯特 300580.SZ	总资产	185,377.57	268,285.72	295,859.97	249,841.09
	净资产	151,974.70	182,200.69	194,108.35	176,094.58
	营业收入	80,185.72	93,114.14	105,709.77	93,003.21
	净利润	16,781.51	17,598.05	19,360.34	17,913.30
标的公司	总资产	36,126.97	33,899.77	33,915.06	34,647.27
	净资产	19,869.87	21,955.33	20,528.49	20,784.57
	营业收入	25,550.78	24,867.12	22,795.46	24,404.45
	净利润	2,079.73	2,306.47	-1,426.83	986.45

注：可比公司数据均取自其年度报告，标的公司 2020 年和 2021 年财务数据取自公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告，2019 年数据取自标的公司财务报表，上述数据均为母公司口径，下同。

从收入规模来看，标的公司与可比公司有较大差异。标的公司的收入逐年小幅度下降，与多数可比公司逐年上升的趋势相反，因此，本次评估未选用收入基础价值比率。从净利润来看，标的公司由于原材料铝合金价格大幅上涨、产品结构变化、生产效率下降等原因，自 2021 年开始处于亏损状态，与可比公司的盈利情况有所差异，因此本次评估未采用盈利基础价值比率。

从资产规模来看，可比公司均为上市公司，资产规模较大。但由于可采取规模修正方式修正规模差异，因此，对资产规模的要求可以适当放宽。结合标的公司的经营情况、未来发展规划、资产规模与盈利能力及与企业价值的关联度，本

次评估时选用资产基础价值比率。

3、盈利能力对比分析

公司名称	指标	2019 年	2020 年	2021 年	三年平均
广东鸿图	总资产报酬率（%）	2.36	3.16	5.13	3.55
	营业利润率（%）	2.18	4.04	6.32	4.18
	成本费用利润率（%）	2.51	3.92	6.17	4.20
泉峰汽车	总资产报酬率（%）	6.08	6.88	5.08	6.01
	营业利润率（%）	7.34	9.58	7.89	8.27
	成本费用利润率（%）	7.93	10.63	8.33	8.96
秦安股份	总资产报酬率（%）	4.30	13.43	3.57	7.10
	营业利润率（%）	22.65	44.02	9.36	25.34
	成本费用利润率（%）	19.01	48.48	11.08	26.19
爱柯迪	总资产报酬率（%）	10.48	8.23	5.42	8.04
	营业利润率（%）	20.37	18.32	10.88	16.52
	成本费用利润率（%）	26.27	22.59	11.87	20.25
文灿股份	总资产报酬率（%）	3.17	3.76	3.06	3.33
	营业利润率（%）	5.03	5.10	2.57	4.23
	成本费用利润率（%）	5.34	4.94	2.70	4.32
旭升股份	总资产报酬率（%）	10.23	10.88	7.37	9.49
	营业利润率（%）	21.94	23.81	15.39	20.38
	成本费用利润率（%）	27.67	30.70	18.22	25.53
贝斯特	总资产报酬率（%）	10.81	8.97	8.13	9.30
	营业利润率（%）	23.90	21.76	21.37	22.34
	成本费用利润率（%）	30.70	27.09	25.94	27.91
标的公司	总资产报酬率（%）	6.65	7.71	-3.65	3.57
	营业利润率（%）	9.41	10.86	-6.26	4.67
	成本费用利润率（%）	11.15	12.26	-5.95	5.82

由于标的 2021 年公司处于亏损状态，盈利能力相对较差，相关指标与盈利能力较强的可比上市公司比差异较大，但本次评估选用资产基础价值比率，故盈利能力指标的差异对本次评估的影响相对较小。

4、偿债能力对比分析

由上表可见，标的公司的偿债能力较为稳定，资产负债率与同行业可比公司差异不大，速动比率总体上低于可比上市公司。标的公司与可比公司之间偿债能力的差异，最终体现为经营风险的差异，本次市场法评估已对经营风险的差异进行必要的修正。

公司名称	指标	2019 年	2020 年	2021 年	三年平均
广东鸿图	资产负债率（%）	21.96	21.34	33.31	25.54
	速动比率	1.44	1.54	1.92	1.63
泉峰汽车	资产负债率（%）	30.86	30.10	47.47	36.14
	速动比率	1.62	1.30	1.29	1.40
秦安股份	资产负债率（%）	4.43	19.56	13.82	12.60
	速动比率	14.24	3.06	2.63	6.64
爱柯迪	资产负债率（%）	23.25	24.49	29.36	25.70
	速动比率	3.29	2.99	1.45	2.58
文灿股份	资产负债率（%）	28.59	37.32	54.18	40.03
	速动比率	5.75	0.24	1.44	2.47
旭升股份	资产负债率（%）	37.76	27.83	55.28	40.29
	速动比率	1.13	1.60	1.27	1.33
贝斯特	资产负债率（%）	18.02	32.09	34.32	28.14
	速动比率	2.03	4.18	3.30	3.17
标的公司	资产负债率（%）	45.00	35.23	39.47	39.90
	速动比率	0.50	0.68	0.44	0.54

5、营运能力对比分析

公司名称	指标	2019 年	2020 年	2021 年	三年平均
广东鸿图	应收账款周转率	3.72	3.94	5.14	4.27
	存货周转率	5.19	4.77	5.54	5.17
泉峰汽车	应收账款周转率	3.44	3.91	3.80	3.72
	存货周转率	7.02	3.62	3.22	4.62
秦安股份	应收账款周转率	5.14	4.76	4.98	4.96
	存货周转率	3.43	4.32	5.59	4.45
爱柯迪	应收账款周转率	3.83	3.32	3.74	3.63
	存货周转率	4.74	5.04	5.26	5.01
文灿股份	应收账款周转率	3.67	3.99	6.61	4.75

公司名称	指标	2019 年	2020 年	2021 年	三年平均
	存货周转率	4.72	4.33	5.44	4.83
旭升股份	应收账款周转率	4.82	5.11	4.12	4.69
	存货周转率	2.69	2.94	3.36	3.00
贝斯特	应收账款周转率	2.23	2.31	2.59	2.37
	存货周转率	4.98	3.35	3.61	3.98
标的公司	应收账款周转率	4.75	4.00	3.96	4.24
	存货周转率	6.29	6.21	5.95	6.15

标的公司应收账款周转率、存货周转率与可比上市公司较为接近，均保持在合理的水平。

6、成长能力对比分析

公司名称	指标	2019 年	2020 年	2021 年	三年平均
广东鸿图	销售增长率（%）	-2.57	-4.12	7.28	0.20
	净资产增长率（%）	-2.88	2.64	4.67	1.48
泉峰汽车	销售增长率（%）	-	10.81	16.53	9.12
	净资产增长率（%）	58.09	6.49	17.55	27.38
秦安股份	销售增长率（%）	-10.05	56.39	55.19	33.84
	净资产增长率（%）	5.37	7.06	0.56	4.33
爱柯迪	销售增长率（%）	6.58	-2.40	23.75	9.31
	净资产增长率（%）	7.04	7.22	4.34	6.20
文灿股份	销售增长率（%）	-18.13	-10.53	58.00	9.78
	净资产增长率（%）	11.17	13.80	5.32	10.10
旭升股份	销售增长率（%）	0.15	48.33	58.77	35.75
	净资产增长率（%）	7.44	114.01	9.94	43.80
贝斯特	销售增长率（%）	-	13.78	13.53	9.10
	净资产增长率（%）	9.79	19.93	6.70	12.14
标的公司	销售增长率（%）	-	-2.68	-8.33	-3.67
	净资产增长率（%）	-	10.50	-6.50	1.33

由于标的公司 2021 年处于亏损状态，故各项成长性指标相对较差。可比上市公司盈利能力较强，成长性较好。本次市场法评估时，采用资产基础价值比率，已对标的公司与可比公司的成长性进行修正。

综上所述，标的公司与上述可比公司均为汽车铝合金精密压铸件供应商，在主营业务、细分产品领域较为相似，但由于可比公司均为上市公司，加之标的公司目前处于亏损状态，标的公司与上市公司在资产规模、销售收入、净利润、盈利能力、成长能力等方面存在一定差异。结合标的公司经营情况、所处行业特点、资产情况，本次评估最终选用资产基础价值比率，故盈利能力指标的差异对本次评估的影响相对较小，且本次评估已对标的公司与可比公司的资产规模、经营风险、成长性等作了必要的修正，故本次可比公司选取整体合理，具有可比性。

二、请补充说明价值比率的确定过程及理由，修正系数、流通折扣率等参数的选取依据、计算过程及合理性，评估结果是否公允。

（一）价值比率的确定过程及理由

1、比率乘数的选择

市场比较法要求通过分析对比公司股权（所有者权益）和/或全部投资资本市场价值与收益性参数、资产类参数或现金流比率参数之间的比率乘数来确定被评估对象的比率乘数，然后根据委估企业的收益能力、资产类参数来估算其股权和/或全投资资本的价值。因此采用市场法评估的一个重要步骤是分析确定、计算比率乘数。比率乘数一般可以分为三类，分别为收益类比率乘数、资产类比率乘数和现金流比率乘数。

根据本次宏马科技的企业特点，本次评估选用资产类比率乘数。资产类比率乘数一般常用的包括：全投资资本市场价值与总资产比率乘数；股权市场价值与净资产比率乘数。

2、估值模型

本次评估采用可比公司比较法，通过选取同行业可比上市公司，对宏马科技及各可比公司在盈利能力、运营能力、偿债能力、成长能力等方面的差异进行分析调整并考虑流动性折扣后确定宏马科技股东全部权益于评估基准日的市场价值，并根据相关经济行为确定部分权益（净资产）价值。

作为汽车零部件制造企业，其拥有的资产规模、资金充裕程度在一定程度上反映了企业的经营能力和获利能力，对企业长期持续经营起着重要的作用。因此，

本次评估根据宏马科技的经营特点、所处行业及市场情况及采集数据的难易程度等客观情况，确定采用市净率（PB）指标来对其市场价值进行估算，即股东全部权益价值=账面所有者权益×PB。

（二）修正系数、流通折扣率等参数的选取依据、计算过程及合理性

1、选取财务绩效指标，计算被评估单位及可比公司的价值指标

被评估单位和可比公司均属于汽车零部件行业，根据《企业绩效评价标准值 2022》的分类标准为汽车零部件及配件制造业行业。从企业盈利能力、资产质量状况、债务风险状况、经营增长状况等方面进行调整。具体指标包括：净资产收益率、总资产报酬率、营业利润率、成本费用利润率、总资产周转率、应收账款周转率、流动资产周转率、资产负债率、营业增长率、总资产增长率、存货周转率、成本费用总额占营业总收入比重等。

根据被评估单位和可比公司相关财务数据计算相关财务指标的结果如下：

财务指标	广东鸿图	泉峰汽车	秦安股份	爱柯迪	文灿股份	旭升股份	贝斯特	标的公司
净资产收益率(%)	6.43	7.18	3.88	6.94	3.67	11.85	10.44	-6.72
总资产报酬率(%)	5.13	5.08	3.57	5.42	3.06	7.37	8.13	-3.65
销售(营业)利润率(%)	6.32	7.89	9.36	10.88	2.57	15.39	21.37	-6.26
成本费用利润率(%)	6.71	8.33	11.08	11.87	2.7	18.22	25.94	-5.95
成本费用总额占营业总收入比重(%)	96.19	94.37	85.19	95.93	95.42	84.43	82.37	105.79
总资产周转率(次)	0.76	0.56	0.47	0.52	0.71	0.47	0.37	0.67
应收账款周转率(次)	3.94	3.8	4.84	3.88	4.39	4.13	2.61	3.96
流动资产周转率(次)	1.81	1.17	0.73	0.94	1.87	0.86	0.67	2.13
存货周转率(次)	5.19	3.22	3.75	3.78	6.94	3.35	3.61	5.95
销售(营业)增长率(%)	7.28	16.53	55.19	23.75	58	85.77	13.53	-8.33
总资产增长率(%)	-5.7	56.41	3.73	16.15	5.92	78.09	10.47	0.05
资产负债率(%)	33.31	47.47	13.82	29.36	54.18	55.28	34.32	39.47

2、确定分指标权数，计算被评估单位及可比公司的财务指标得分

根据《企业绩效评价标准值 2022》使用财务绩效定量评价基本指标计分法计算财务指标得分。财务绩效定量评价基本指标计分法是按照功效系数法计分原

理，将评价指标实际值对照行业评价标准值，按照规定的计分公式计算各项基本指标得分。计算公式为：

基本指标总得分=Σ 单项基本指标得分

单项基本指标得分=本档基础分+调整分

本档基础分=指标权数×本档标准系数

调整分=功效系数×(上档基础分-本档基础分)

上档基础分=指标权数×上档标准系数

功效系数=(实际值-本档标准值)/(上档标准值-本档标准值)

本档标准值是指上下两档标准值居于较低等级一档。

其中《企业绩效评价标准值 2022》汽车零部件及配件制造业行业的标准值如下：

项目	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
净资产收益率(%)	13.8	9.8	6.0	-0.8	-0.71
总资产报酬率(%)	6.7	4.8	3.5	-3.9	-7.4
销售(营业)利润率(%)	9.0	5.9	3.7	-3.2	-9.0
成本费用利润率(%)	9.8	6.3	3.9	-1.1	-10.7
成本费用总额占营业总收入比重(%)	92.1	94.9	95.4	100.5	104.9
总资产周转率(次)	13.0	1.1	0.8	0.4	0.2
应收账款周转率(次)	7.6	6.4	4.5	3.4	2.8
流动资产周转率(次)	2.0	1.7	1.4	0.8	0.5
存货周转率(次)	11.5	8.8	7.1	3.7	3.0
销售(营业)增长率(%)	17.6	9.8	2.7	-3.8	-12.2
总资产增长率(%)	14.3	9.0	3.6	-5.0	-9.2
资产负债率(%)	48.0	53.0	58.0	68.0	83.0

标准分如下：

项目	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
标准分值	1	0.8	0.6	0.4	0.2

根据被评估单位和可比公司的财务绩效结果和《企业绩效评价标准值 2022》汽车零部件及配件制造业行业的标准值，对分项指标给予合理权数后，计算被评估单位和可比公司的财务指标得分如下：

项目	权数	广东鸿图	泉峰汽车	秦安股份	爱柯迪	文灿股份	旭升股份	贝斯特	标的公司
净资产收益率(%)	5	3.11	3.31	2.69	3.25	2.66	5.28	4.16	1.00
总资产报酬率(%)	5	4.17	4.15	3.06	4.33	2.94	5.00	5.00	2.03
销售(营业)利润率(%)	5	4.13	4.64	5.00	5.00	2.84	5.00	5.00	1.33
成本费用利润率(%)	5	4.12	4.58	5.00	5.00	2.76	5.00	5.00	1.49
成本费用总额占营业总收入比重(%)	10	5.69	8.38	10.00	5.79	5.99	10.00	10.00	2.00
总资产周转率(次)	10	5.82	4.82	4.35	4.62	5.57	4.92	3.73	5.36
应收账款周转率(次)	10	4.98	4.72	6.35	4.87	5.80	7.32	2.00	5.02
流动资产周转率(次)	10	8.77	5.22	3.55	4.46	9.16	4.48	3.14	10.00
存货周转率(次)	10	4.87	2.61	4.03	4.05	5.91	4.50	3.74	5.32
销售(营业)增长率(%)	10	7.29	9.73	10.00	10.00	10.00	10.00	8.96	2.92
总资产增长率(%)	10	3.67	10.00	6.05	10.00	6.86	10.00	8.56	5.17
资产负债率(%)	10	10.00	10.00	10.00	10.00	7.53	8.72	10.00	10.00
指标总得分		66.62	72.17	70.07	71.36	68.00	80.21	69.29	51.65

3、根据被评估单位及可比公司的财务指标得分，计算调整系数并调整价值比率

可比公司的调整系数=被评估单位指标总得分/可比公司指标总得分

项目	广东鸿图	泉峰汽车	秦安股份	爱柯迪	文灿股份	旭升股份	贝斯特
市净率 P/B	1.35	5.89	2.97	1.42	5.94	6.54	2.97
调整系数	0.78	0.72	0.74	0.72	0.76	0.64	0.75
修正后市净率 P/B	1.04	4.22	2.19	1.03	4.51	4.21	2.21
修正市净率 P/B 算术平均数	2.77						

4、流动性折扣率的确定

市场流动性是指在某特定市场迅速地以低廉的交易成本买卖证券而不受阻

的能力。缺乏流动性折扣（DLOM）是相对于流动性较强的投资，流动性受损程度的量化。一定程度或一定比例的缺乏流动性折扣应该从该权益价值中扣除，以此反映市场流动性的缺失。

目前国际上研究缺乏流动性折扣的主要方式或途径包括以下两种：一种是限制性股票交易价值研究途径，一种是 IPO 前交易价格研究途径。

因本次评估采用市场法，可比企业的市价是证券交易所挂牌交易价，其股份具有很强的流动性。由于被评估对象是在股票市场上不能流动的股权，因此在评估股权价值时需考虑缺乏流动性折扣。考虑评估对象的特点及基准日证券市场状况，本次评估的流动性折扣选取 46.9%，选取过程详见下表：

序号	行业名称	非上市公司并购		上市公司		缺少流通折扣率
		样本点数 量	市盈率平 均值	样本点数 量	市盈率平 均值	
1	采矿业	4	24.74	57	28.97	14.6%
2	电力、热力、燃气及水生产和供应业	60	20.98	84	30.51	31.3%
3	房地产业	25	20.48	72	20.75	1.3%
4	建筑业	28	22.18	69	26.83	17.3%
5	交通运输、仓储和邮政业	29	20.68	80	27.24	24.1%
6	教育	6	10.58	4	42.20	74.9%
7	金融业	103	22.79	109	18.57	-22.7%
8	科学研究和技术服务业	29	32.16	67	47.81	32.7%
9	农、林、牧、渔业	10	21.20	13	40.37	47.5%
10	批发和零售业	42	14.53	122	34.37	57.7%
11	水利、环境和公共设施管理业	10	26.23	61	34.64	24.3%
12	卫生和社会工作	11	22.56	4	54.96	59.0%
13	文化、体育和娱乐业	8	13.97	30	34.22	59.2%
14	信息传输、软件和信息技术服务业	77	22.08	204	52.22	57.7%
15	制造业	330	22.59	2026	42.56	46.9%
16	住宿和餐饮业	4	54.86	2	46.12	-18.9%
17	租赁和商务服务业	20	18.98	35	37.03	48.7%
18	合计/平均值		23.03		36.43	32.7%

综上，本次评估价值比率的确定，修正系数、流通折扣率、控制权溢价率等参数的选取及计算均具有合理性，评估结果具有公允性。

三、请分析说明若采用其他价值比率、其他合适可比公司可能对宏马科技评估结果的影响。

以收入价值比率与盈利价值比率为例，按照上述数据，采用相同的修正方法，对收入价值比率和盈利价值比率下标的公司股权价值进行模拟计算。经计算，采用收入价值比率得到的标的公司评估值为 4.05 亿元，采用盈利价值比率得到的标的公司评估值为负值，两种价值比率计算结果差异较大。根据宏马科技的经营特点、所处行业及市场情况来看，收入基础价值比率和盈利价值比率不适用于本次评估，上述相关评估结果不具有参考意义。

四、评估师的核查意见

我们查询了同行业可比公司的公开披露材料，获取公证天业会计师事务所出具的《江苏宏马科技股份有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月财务报表及审计报告》及宏马科技 2019 年财务数据。

经核查，我们认为：

1、本次评估中，可比公司的选取审慎、合理；

2、本次评估价值比率的确定，修正系数、流通折扣率、控制权溢价率等参数的选取及计算均具有合理性，评估结果具有公允性；

3、由于标的公司实际经营情况与可比公司存在较大差异，收入变动趋势与可比公司变动趋势相反，净利润则出现亏损，因此，若采用收入价值比率和盈利价值比率对标的公司股权价值进行模拟计算，其结果与本次评估结果差异较大；而本次评估采用资产基础价值比率，能较好地反映标的公司与可比公司所存在的差异，因此，价值比率选取合理，评估结果公允。

19. 资产基础法评估中，宏马科技固定资产采用重置成本法进行评估。其中房屋建筑物类固定资产账面价值为 2,126.03 万元，评估价值为 3,261.37 万元，评估增值率为 53.40%；设备类固定资产账面价值为 13,322.75 万元，评估价值为 14,734.99 万元，评估增值率为 10.60%。

（1）请补充说明对建筑类固定资产和设备类固定资产采用重置成本法进行

评估的原因及合理性。

（2）请补充说明重置成本中重大成本项目的构成情况、现行价格与初始价格是否存在重大差异及差异原因、重置成本的计算过程、相关参数的选取依据及评估增值的合理性。

（3）请补充说明宏马科技设备类资产能否满足未来生产经营需求，未来年度是否存在更新重置计划，在本次评估作价中是否已予以考虑。

请独立财务顾问、评估师核查并发表明确意见。

回复如下：

一、补充说明对建筑类固定资产和设备类固定资产采用重置成本法进行评估的原因及合理性

（一）建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产主要包括工业厂房和辅助用房等，由于其类似交易和租赁市场不活跃，难以获取相关交易案例和收益情况，故市场法和收益法难以适用。

截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，重新购置或建造一个全新状态的委估建筑物所需的成本能够可靠估算，同时发生的贬值也能够通过已使用年限和现场勘查等方式予以确定，故本次评估对委估建筑物类固定资产采用重置成本法进行评估具有合理性。

（二）设备类固定资产

列入本次评估范围的设备类固定资产主要包括机器设备、电子设备、办公及其他设备和运输设备。

采用收益法评估设备类固定类资产的前提条件主要包括单台设备或设备资产组可以产生独立的现金流入，并且在合理的预测期内可以准确预测现金流入金额等。由于纳入本次评估范围内的设备类资产需要相互组合配合以完成生产活动，其产生的收益难以在设备组中进行明确的划分。

另外，根据标的公司目前在手订单和定点信情况，标的公司存在较多新项目预计于 2023 年、2024 年达到量产阶段，但新产品的实际量产时间以及未来可获得订单均可能存在一定的不确定性，同时由于国内新冠疫情及芯片短缺等多重因素冲击导致整车市场情况波动较大，导致标的公司较难准确预测未来现金流情况，因此本次对设备类固定资产的评估采用资产基础法比收益法更为稳健和可靠。

采用市场法评估设备类固定资产的前提条件主要包括存在一个成熟、相对公平且活跃的交易市场，能够搜集到一定的同类设备交易案例及交易信息等。然而在国内同类型的铝合金汽车零部件生产设备制造市场并不是一个公开活跃的市场，采用市场法评估缺乏可比交易案例以及难以明确量化相关因素的差异对于设备购置价格的影响，因此本次对设备类固定资产的评估采用资产基础法比市场法更为稳健和可靠。

通过对主要设备类固定资产购置合同、发票、入库单、验收单等资料的抽查核实，其成本构成清晰明确，账面金额具有较高的真实性和完整性；且同类型设备技术较为成熟，从委估设备购置至今，未发生大跨度的更新迭代情况，故本次对设备类固定资产的评估适宜采用重置成本法。

综上，本次评估采用重置成本法对委估建筑类固定资产和设备类固定资产进行评估具有合理性。

二、补充说明重置成本中重大成本项目的构成情况、现行价格与初始价格是否存在重大差异及差异原因、重置成本的计算过程、相关参数的选取依据及评估增值的合理性

（一）建筑物类固定资产

1、重置成本中重大成本项目的构成情况、重置成本的计算过程及相关参数的选取依据

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，具体计算过程及相关参数的选取说明如下：

（1）建安工程费用

由于标的公司建筑物类固定资产大多形成于 2012-2017 年，原竣工决算资料保存不完整，本次评估采用类比法确定建安工程费用。

类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋结构、层高跨度、装饰、基础、材料人工、附属设施、内部结构复杂程度等因素进行调整确定。

本次评估在采用类比法的基础上，参考苏州市住房和城乡建设局关于公布 2020 年度苏州市房屋基本重置价格并根据建筑结构、地区差异等影响造价的因素进行调整，最终确定建安工程造价。

安装工程费用按同类建筑安装工程费用占建筑工程费用的比例计算评估。

(2) 前期及其他费用

结合基本建设的有关规定和被评估单位实际发生情况，按建安工程费用的 8.64% 计取，具体构成如下：

序号	费用名称	计算依据	取费%	文件标准
1	工程勘察设计费	工程造价	2.70%	国家计委、建设部(计价格[2002]10 号)
2	招投标费	工程造价	0.43%	国家计委计价格[2002]1980 号文件
3	工程监理费	工程造价	2.51%	发改价格[2007]670 号
4	工程造价咨询费	工程造价	1.20%	中价协[2013]35 号
5	建设单位管理费	工程造价	1.62%	财建[2016]504 号
6	环境影响评价费	工程造价	0.18%	计价格[2002]125 号
小计			8.64%	

(3) 建筑规费

建筑规费主要系城市基础设施配套费，根据苏财预〔2020〕25 号，城市基础设施配套费按 75 元/平方米计取。

(4) 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2022 年 6 月 30 日贷款市场报价利率（LPR），资金视为在建设期内均匀投入。

2、现行价格与初始价格的差异原因

标的公司建筑物类固定资产账面原值为 3,931.53 万元，重置成本为 4,525.00 万元，重置成本增值 593.48 万元，增值率为 15.10%。重置成本增值原因主要系评估基准日人工、材料等市场现行价格较初始价格上涨所致。

通过同花顺 iFind 数据终端取数查询，对 2012 年（委估建筑物最早建成年份）至 2022 年间的“固定资产投资价格指数：建筑安装工程”参数进行了统计、分析，发现这期间该项指标的变动系数在 1.2-1.45 之间。同时，对自 2012 年 12 月至 2022 年 6 月的主要人工、材料进行了具体分项分析，发现各项主材和人工均有显著增长，其中各项主材的增长变动如下：

序号	品种	2012 年 12 月（元/吨）	2022 年 6 月（元/吨）	增长幅度
1	工字钢	3,973.00	4,871.00	22.60%
2	螺纹钢	3,779.00	4,765.00	26.09%
3	普通圆钢	3,948.00	4,705.00	19.17%
4	水泥价格	220.00	345.00	56.82%
材料汇总				31.17%

注：数据来源于《江苏省工程造价信息网》

自 2014 年至 2022 年的主要人工的增长变动如下表：

序号	工种	2014 年 1 期	2022 年 2 期	增长幅度
1	混凝土工	115.4	211.2	83.02%
2	瓦工	122.8	216.0	75.90%
3	普通抹灰工	123.0	213.6	73.66%
4	装修抹灰工	131.4	199.0	51.45%
5	普通木工	134.2	236.0	75.86%
6	装修木工	142.6	215.5	51.12%
7	普通焊工	121.4	192.75	58.77%
8	钢筋工	120.0	218.8	82.33%
9	油漆工	119.6	219.6	83.61%
10	玻璃工	117.8	184.5	56.62%
平均增幅				69.23%

注：数据来源于《江苏省工程造价信息网》，因无法找到 2012 年主要人工成本的公开信息，此处选取了最为接近的 2014 年 1 期数据。

3、建筑物类固定资产评估增值的原因及其合理性

建筑物类固定资产账面原值为 3,931.53 万元，账面价值为 2,126.03 万元，账面平均成新率为 43.58%；重置成本为 4,525.00 万元，评估价值为 3,261.37 万元，评估平均成新率 61.35%。

建筑类固定资产评估增值 1,135.34 万元，增值率为 53.40%，主要系评估基准日人工、材料等市场现行价格较初始价格上涨导致重置成本增加，及委估建筑物的经济耐用年限大于其财务折旧年限综合所致。其中，标的公司建筑物类固定资产的财务折旧年限为 20-30 年，而其经济耐用年限为 30-70 年，导致评估时确认的委估资产成新率较账面会计折旧后的成新率更高。

评估成新率的确定过程如下：

（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。

①年限法

年限法的计算公式为：成新率(K1)=（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

房屋分类	寿命年限（年）	房屋分类	寿命年限（年）
1、钢结构		5、砖木结构一等	
其中：生产用房	70	其中：生产用房	30
受腐蚀的生产用房	50	受腐蚀的生产用房	20
非生产用房	80	非生产用房	40
2、钢筋混凝土结构（包括框架结构、剪力墙结构、框架-剪力墙结构等）		6、砖木结构二等	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	30
受腐蚀的生产用房	35	受腐蚀的生产用房	20
非生产用房	60	非生产用房	40
3、砖混结构一等		7、砖木结构三等	
其中：生产用房	40	其中：生产用房	30
受腐蚀的生产用房	30	受腐蚀的生产用房	20

房屋分类	寿命年限（年）	房屋分类	寿命年限（年）
非生产用房	50	非生产用房	40
4、砖混结构二等		8、简易结构	10
其中：生产用房	40		
受腐蚀的生产用房	30		
非生产用房	50		

②完损等级打分法

完损等级打分法将建筑物分为结构承重、内外装修、设备状况三部分，根据这三个部分的完损程度及所占的造价比重综合确定，计算公式为：

成新率(K2)=结构部分比重×结构部分完损系数+装饰部分比重×装饰部分完损系数+设备部分比重×设备部分完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

③综合成新率的确定

将年限法和完损等级打分法两种结果综合起来计算求平均值确定综合成新率。公式为： $K=A1\times K1+A2\times K2$

其中 A1、A2 为加权系数，本次评估中，A1、A2 分别取 40%、60%。

（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。

综上，建筑物类固定资产重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费和应计利息等组成，计算过程及选取的相关参数合理；现行价格与初始价格存在差异，主要系评估基准日主要人工、材料等市场现行价格较初始价格上涨所致；本次建筑物类固定资产评估增值的原因主要系评估基准日主要人工、材料等市场现行价格较初始价格上涨导致重置成本增加以及经济耐用年限较财务折旧年限更长所致，评估增值具有合理性。

（二）设备类固定资产

1、重置成本中重大成本项目的构成情况、重置成本的计算过程及相关参数的选取依据

重置成本是指购置同类资产所必须付出的成本，包括现行购置价、运杂费、安装调试费、资金成本和各种税费等内容，其中购置价以现行市场价为基础。具体计算过程及相关参数的选取说明如下：

（1）现行购置价

由于该类型设备整体技术水平稳定，无明显的更新迭代情况，故先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整来确认设备的现行价，参考数据信息来源包括国家统计局公布的工器具购置价格指数等。

此外，对于运输设备，其重置成本计算公式为：

运输设备重置成本=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费-可抵扣增值税

（2）国内运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低评定费率；对现行购置价已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

（3）安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

一般情况下，安装调试费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标，结合实际类似工程的结算资料分析后确定，具体机器设备安装调试费率参考指标如下：

序号	设备类别	费率%	序号	设备类别	费率%
1	轻型通用设备	0.5-1.0	14	电梯	10.0-16.0
2	一般机加工设备	0.5-2.0	15	变、配电设备	8.0-15.0
3	大型机加工设备	1.0-4.0	16	电气设备	6.0-12.0
4	数控机床和精密加工	2.0-4.0	17	气体压缩机	8.0-14.0

序号	设备类别	费率%	序号	设备类别	费率%
	机床				
5	铸造设备	3.0-6.0	18	电话总机	10.0-15.0
6	锻造、冲压设备	4.0-8.0	19	检测、试验设备	1.0-4.0
7	起重设备	4.0-10.0	20	快装锅炉（以锅炉主机价计算）	15.0-20.0
8	焊接、切割设备	0.5-2.0	21	蒸汽锅炉（10 吨/时及以下）	35.0-45.0
9	泵站设备	8.0-15.0	22	蒸汽锅炉（20 吨/时及以上）	30.0-40.0
10	制冷、通风设备	8.0-12.0	23	热水锅炉	25.0-30.0
11	集中空调设备	5.0-8.0	24	电镀、镀装设备	5.0-12.0
12	冷却塔	8.0-12.0	25	热处理设备	2.0-5.0
13	工业炉窑及冶炼设备	10.0-20.0	26	化工工业专用设备	6.0-15.0

（4）建设期管理费

建设期管理费包括可行性研究费、专项评价费、研究试验费、勘察设计费、建设单位管理费、联合试车费等，根据被评估单位的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模同类建设项目的管理费用水平，确定被评设备的建设期管理费率。

（5）资金成本

指投资资本的机会成本，计息周期按合理建设周期，利率取评估基准日银行贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

2、现行价格与初始价格的差异原因

标的公司设备类固定资产重置成本与账面原值相比评估减值 1,040.38 万元，减值率 3.69%。经了解，标的公司主要的生产设备购置于 2013-2022 年，其中报告期前购置的设备原值约 1.96 亿，占全部原值的 73.43%，产线及相关设备构建较早，在基本满足标的资产产品生产需要的情况下，部分设备例如数控机床、冷室压铸机、热缩仪等，在市场上可以找到该类型设备国产化产品或合资产品，因该类型替代品的增加，设备价格出现一定下降，故导致标的公司机器设备类固定资产重置成本下降。重置成本整体变化幅度在合理范围内。

3、设备类固定资产评估增值的原因及合理性

标的公司设备类固定资产账面价值 13,322.75 万元,评估价值 14,734.99 万元,评估增值 1,412.24 万元,增值率为 10.60%,本次设备类固定资产增值的主要原因系会计折旧年限小于设备经济耐用年限所致。

综上,设备类固定资产重置成本一般由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等部分构成,计算过程及选取的相关参数合理;现行价格与初始价格存在差异,主要系该类型设备的国产化产品或合资产品等替代品有所增加,导致设备价格出现一定下降;同时,由于标的公司设备类固定资产经济耐用年限总体上高于会计折旧年限,设备类固定资产评估增值具有合理性。

三、补充说明宏马科技设备类资产能否满足未来生产经营需求,未来年度是否存在更新重置计划,在本次评估作价中是否已予以考虑

(一) 标的公司设备类资产能够满足未来生产经营需求

一方面,由于标的公司主要压铸、机加、清整设备基本属于通用性设备,其目前的柔性化生产工艺充分考虑了设备的通用性、产线的适应性和可调整性等因素,通过更换模具、夹具、刀具等形式,可满足生产目前各种类型产品的需要。同时,通过更换模具、夹具、刀具,上述设备一般也可满足主要客户车型及发动机迭代而产生新需求;另一方面,标的公司大批引进国外先进的生产设备,在压铸设备方面,标的公司拥有 1250 吨冷室压铸机、自动喷涂机器人、自动取件机器人、油压/气动切边机、自动输送通道等组成的全自动压铸生产线,在机加工设备方面,标的公司拥有多套国际领先的机床加工设备,包括 GROB 卧式加工中心、LGMAZAK 立式加工中心、CNC 车床、高压清洗机、超声波清洗线等设备。报告期内标的公司产销量下滑导致部分设备出现暂时性闲置,按当前产能利用率标的公司可以实现现有订单的生产任务,同时标的公司仍以较高的要求和标准对设备进行保养维护,故目前持有的设备类资产能够满足未来生产经营需求。

(二) 本次评估作价已考虑部分设备的近期更新计划

根据标的公司获得的定点信情况来看,标的公司在手订单充足,上汽集团的 GS61 凸轮轴罩盖总成项目、德国奥迪的 GEN3 和 EVO4 滤清器支架已于 2022 年下半年量产,上汽集团的 GS62、GS62H 和 GS64 凸轮轴罩盖总成项目、一汽

股份的 4GB 三代气缸罩盖总成-27L、左列凸轮轴罩壳总成、V6TD 和 V8TD 缸盖罩壳、华域麦格纳 HME 长城 SP51 逆变器顶盖板等产品预计于 2023 年量产，大众相关的 EA211 1.5T 缸盖罩壳、EA888 EVO5 油底壳、前悬支架和滤清器支架以及奥迪长春工厂 PPE 项目的车身支架等产品预计于 2024 年量产。

标的公司在综合考虑其未来业务发展情况并考虑其与现金流匹配性的基础上，设定每年的机器设备添置计划，随着未来量产项目的逐步落地和订单的增加，标的公司会新增机器设备的购置需求。

对于近期有更新计划的部分设备如熔炉等，评估人员已在经济耐用年限等参数的取值时考虑其对设备成新率的影响。

四、评估师的核查意见

经核查，我们认为：

1、对标的公司建筑类固定资产和设备类固定资产采用重置成本法进行评估具有合理性；

2、重置成本中重大成本项目的构成、重置成本的计算过程、相关参数的选取依据合理；建筑类固定资产现行价格与初始价格存在差异主要系评估基准日人工、材料等市场现行价格较初始价格上涨所致，设备类固定资产现行价格与初始价格存在差异主要系该类型设备的国产化产品或合资产品等替代品有所增加所致；本次评估建筑类固定资产和设备类固定资产评估增值具有合理性；

3、标的公司主要设备能够满足未来正常生产经营需求；本次评估作价已考虑部分设备的更新重置计划对其成新率的影响。

20. 资产基础法评估中，宏马科技本次纳入评估范围的无形资产中存在 4 项专利和 45 项专有技术，均为表外资产，本次采用收益法进行评估，评估价值为 1,184.02 万元。

（1）请补充说明无形资产中各项具体资产的名称、内容、历史研发投入、形成时间，表外资产未入账的原因，是否符合无形资产入账条件，宏马科技的会计核算是否符合企业会计准则的相关要求。

(2) 请补充说明收益法评估中，宏马科技营业收入、毛利率、期间费用、折旧摊销、折现率等核心参数的选取及具体测算过程，并结合可比公司情况，说明宏马科技专利和专有技术增值的合理性。

请独立财务顾问、会计师及评估师发表明确核查意见。

回复如下：

一、补充说明无形资产中各项具体资产的名称、内容、历史研发投入、形成时间，表外资产未入账的原因，是否符合无形资产入账条件，宏马科技的会计核算是否符合企业会计准则的相关要求

(一) 无形资产中各项具体资产的名称、内容、历史研发投入、形成时间

截至 2022 年 6 月 30 日，标的公司评估范围内的无形资产包括账内无形资产及账外无形资产，其中，账内无形资产主要包括土地使用权和软件使用权，土地使用权包括 5 宗土地，软件使用权主要为兰天 ERP 软件、模具制图软件、Creo 三维绘图软件、微软办公软件等；账外无形资产为专利及专有技术。

截至 2022 年 6 月 30 日，宏马科技（母公司口径）账面未记录的专利共计 49 项，包括 4 项发明和 45 项实用新型，具体名称、内容和形成时间如下表所示：

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	形成时间
1	宏马科技	一种抗破坏性检测装置	ZL201310297672.9	发明	2013 年 7 月 16 日
2	宏马科技	一种带按摩功能的汽车头枕	ZL201510150809.7	发明	2015 年 4 月 1 日
3	宏马科技	一种具有无线充电功能的中央扶手	ZL201510491911.3	发明	2015 年 8 月 12 日
4	宏马科技	一种安全扭矩枪	ZL201611253797.1	发明	2016 年 12 月 30 日
5	宏马科技	模块化缸盖罩壳	ZL201320421436.9	实用新型	2013 年 7 月 16 日
6	宏马科技	一种伺服壳体	ZL201320421543.1	实用新型	2013 年 7 月 16 日
7	宏马科技	油底壳密封槽	ZL201320421758.3	实用新型	2013 年 7 月 16 日
8	宏马科技	油底壳密封面	ZL201320421842.5	实用新型	2013 年 7 月 16 日
9	宏马科技	一种气密性检测设备	ZL201320421854.8	实用新型	2013 年 7 月 16 日
10	宏马科技	一种抗冲击油底壳	ZL201320421542.7	实用新型	2013 年 7 月 16 日
11	宏马科技	铝合金多效清洗机	ZL201420063949.1	实用新型	2014 年 2 月 13 日
12	宏马科技	自动调整预紧力的螺丝刀	ZL201420064057.3	实用新型	2014 年 2 月 13 日

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	形成时间
13	宏马科技	自动快速气密检测装置	ZL201420063962.7	实用新型	2014 年 2 月 13 日
14	宏马科技	铝液除渣搅拌头	ZL201420063987.7	实用新型	2014 年 2 月 13 日
15	宏马科技	一种汽车保险丝	ZL201520603962.6	实用新型	2015 年 8 月 12 日
16	宏马科技	一种带有除尘功能的前挡排水槽	ZL201520604011.0	实用新型	2015 年 8 月 12 日
17	宏马科技	一种车用太阳能遮阳帘	ZL201520604010.6	实用新型	2015 年 8 月 12 日
18	宏马科技	一种汽车遮阳板	ZL201520603854.9	实用新型	2015 年 8 月 12 日
19	宏马科技	一种带有信号灯的车窗贴膜	ZL201520603852.X	实用新型	2015 年 8 月 12 日
20	宏马科技	一种汽车保险丝插座	ZL201520603890.5	实用新型	2015 年 8 月 12 日
21	宏马科技	一种 A 柱视野透视屏幕	ZL201520604041.1	实用新型	2015 年 8 月 12 日
22	宏马科技	一种压铸模具高压点冷系统	ZL201520850874.6	实用新型	2015 年 10 月 30 日
23	宏马科技	一种防飞料的压铸模具组合排气块	ZL201520850906.2	实用新型	2015 年 10 月 30 日
24	宏马科技	一种压铸模具循环冷却系统	ZL201520850875.0	实用新型	2015 年 10 月 30 日
25	宏马科技	一种铝合金部件防缩孔压铸模具	ZL201520850321.0	实用新型	2015 年 10 月 30 日
26	宏马科技	一种安全扭矩枪	ZL201621473494.6	实用新型	2016 年 12 月 30 日
27	宏马科技	一种防泄漏油底壳	ZL201621474227.0	实用新型	2016 年 12 月 30 日
28	宏马科技	一种虹吸过滤油箱	ZL201621473502.7	实用新型	2016 年 12 月 30 日
29	宏马科技	一种充电桩壳体	ZL201621473480.4	实用新型	2016 年 12 月 30 日
30	宏马科技	一种高压清洗机	ZL201621473485.7	实用新型	2016 年 12 月 30 日
31	宏马科技	一种过滤式机油箱	ZL201621473484.2	实用新型	2016 年 12 月 30 日
32	宏马科技	汽车转向系统活塞压块	ZL201820273734.0	实用新型	2018 年 2 月 27 日
33	宏马科技	一种有利于散热的电机水冷壳体	ZL201920102330.X	实用新型	2019 年 1 月 22 日
34	宏马科技	一种风冷控制器壳体	ZL201920101159.0	实用新型	2019 年 1 月 22 日
35	宏马科技	一种汽配发动机后端板自动气密测试设备	ZL201922471157.3	实用新型	2019 年 12 月 31 日
36	宏马科技	一种汽配发动机后端板的定位销螺柱自动组装设备	ZL201922480884.6	实用新型	2019 年 12 月 31 日
37	宏马科技	一种 GA550 五轴加工中心附加刀库机构	ZL201922471096.0	实用新型	2019 年 12 月 31 日
38	宏马科技	一种阻尼板自动旋铆设备	ZL201922471134.2	实用新型	2019 年 12 月 31 日
39	宏马科技	一种电控箱搅拌摩擦焊用的液压工装	ZL201922480844.1	实用新型	2019 年 12 月 31 日
40	宏马科技	一种汽配发动机后端板的螺栓自动组装设备	ZL201922480892.0	实用新型	2019 年 12 月 31 日
41	宏马科技	一种汽配件自动油封组装设备	ZL201922471108.X	实用新型	2019 年 12 月 31 日
42	宏马科技	一种在线光学及探伤检测设备	ZL202020003985.4	实用新型	2020 年 1 月 2 日
43	宏马科技	一种具有散热功能的缸盖罩	ZL202023345469.9	实用新型	2020 年 12 月 31 日

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	形成时间
44	宏马科技	一种便于装配的凸轮轴罩壳	ZL202023345009.6	实用新型	2020 年 12 月 31 日
45	宏马科技	一种适配涡轮增压的缸盖罩	ZL202023345008.1	实用新型	2020 年 12 月 31 日
46	宏马科技	一种油底壳表面热处理装置	ZL202023345006.2	实用新型	2020 年 12 月 31 日
47	宏马科技	一种汽车缸盖罩自动铣孔装置	ZL202023344965.2	实用新型	2020 年 12 月 31 日
48	宏马科技	一种便于脱模的油底壳模具	ZL202023339408.1	实用新型	2020 年 12 月 31 日
49	宏马科技	一种缸盖罩支架模具	ZL202023340482.5	实用新型	2020 年 12 月 31 日

由于标的公司研发项目与专利并非一一对应关系，难以独立归集、核算各专利的历史研发投入金额。一方面，一个研发项目可能会形成多个专利，导致与该研发项目相关的支出难以在不同专利间划分；另一方面，一个专利可能是历经多个研发项目后产生的，难以界定该专利的具体投入金额。同时，标的公司现有专利形成时间较早，其中 41 项专利于报告期前完成并进行授权申请，相关财务数据可靠性相对较弱，这也为单独核算各专利的历史研发投入金额增加了难度。

（二）表外资产未入账的原因，是否符合无形资产入账条件，宏马科技的会计核算是否符合企业会计准则的相关要求

1、表外资产未入账的原因

根据《企业会计准则第 6 号——无形资产》第八条和第九条规定，企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

根据《企业会计准则第 6 号——无形资产》第十三条规定，自行开发的无形资产，其成本包括自满足本准则第四条和第九条规定后至达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

标的公司存在无形资产未入账的原因主要系在研发过程中，企业自主研发形成的专利权等无形资产无法准确区分研究阶段和开发阶段分别进行会计核算，因此将研发活动发生的支出予以费用化处理，标的公司的会计核算符合企业会计准则的相关要求。

2、本次评估将表外资产纳入评估范围的原因

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》第十四条规定，被购买方可辨认净资产公允价值，是指合并中取得的被购买方可辨认资产的公允价值减去负债及或有负债公允价值后的余额。被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债，应当单独予以确认。同时，根据《企业会计准则解释第 5 号》规定，非同一控制下的企业合并中，购买方在对企业合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，应当对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

同时，《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）第十四条规定，可辨认无形资产包括专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益、域名等，不可辨认无形资产是指商誉。《资产评估执业准则——企业价值准则》（中评协〔2018〕38 号）第三十五条和第三十六条规定，企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。

标的公司账面未记录的专利及专有技术是其生产经营中形成的专利或专有技术，对该等专利或专有技术享有所有权，属于源于法定权利的情形，且拥有的专利权属于可辨认的表外无形资产，因此标的公司将其纳入评估范围的处理符合

企业会计准则和资产评估执业准则的规定。

二、补充说明收益法评估中，宏马科技营业收入、毛利率、期间费用、折旧摊销、折现率等核心参数的选取及具体测算过程，并结合可比公司情况，说明宏马科技专利和专有技术增值的合理性

（一）补充说明收益法评估中，宏马科技营业收入、毛利率、期间费用、折旧摊销、折现率等核心参数的选取及具体测算过程

本次评估采用收益法对委估专利进行评估，收益法是将资产在未来各年预期获得的收益以适当的折现率折现求和作为资产评估价值的一种评估方法。收益现值法的技术思路是对使用无形资产的产品或服务未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该无形资产在未来年期收益中的贡献率，计算无形资产的收益额，用适当的折现率折现、加和即为评估值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

式中：P——委估无形资产的评估值

R_t——分成基数，即销售收入

t——计算的年次

k——无形资产在收益中的分成率

i——折现率

n——无形资产产品或服务经济收益期

鉴于报告期内原材料铝合金市场价格大幅上涨且标的公司仅与少数客户建立了原材料价格联动机制或者调价机制，导致未能有效地将原材料价格上涨的风险转移给下游客户，进而造成标的公司最近一年一期出现亏损。而在环保和节能需求推动汽车向轻量化快速发展的背景下，铝合金精密压铸件也成为应用最广泛的轻量化金属材料，以铝代钢在汽车轻量化过程中已成为主要趋势；同时，标的公司已积极开始新能源汽车零部件产品的布局。在新能源汽车产业快速发展以及轻量化快速发展的背景下，标的公司的主要产品具有广泛的发展前景，具有经济价值。此外，标的公司正在积极与客户建立原材料价格联动机制以减少铝合金价

格波动带来的冲击，且在报告期后采取的相关成本控制改进措施的影响下，标的公司未来毛利率继续大幅下滑以及继续亏损的风险较低。综上，本次对专利的评估采用收益法是适用的。

采用收益法下的专利增值测算过程具体如下：

1、销售收入的确定

根据标的公司目前在手订单和定点信情况，标的公司存在较多新项目于2023年、2024年达到量产阶段，但新产品的实际量产时间以及未来实际可获得订单均可能存在一定的不确定性，这导致标的公司较难准确预测未来销售收入情况。

基于谨慎性原则，标的公司以2022年1-11月的实际销售收入（未经审计）及12月的预测收入为基础确定预测期销售收入，其中12月预测收入按照客户下达的需求预测量或者订单量乘以销售合同或订单等文件中规定的销售价格确定；鉴于华域皮尔博格泵已同意标的公司退出其供应商体系，标的公司以剔除泵类收入后的2022年全年销售收入为基础确认2023年度至2026年度销售收入，以剔除泵类收入后的2022年1-6月销售收入为基础确认2027年1-6月的销售收入。最终确定的预测期内销售收入如下表所示：

单位：万元

项目	2022年 7-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年 1-6月
销售收入	14,027.48	22,263.39	22,263.39	22,263.39	22,263.39	9,040.99

2、无形资产经济寿命期的确定

无形资产技术经济年限，是指被评估资产能给其使用人带来持续收益的期限。确定一项无形资产的经济年限，需根据无形资产所对应产品的寿命周期、技术的先进性、垄断性、保密性、实用性、创新程度、法律保护状况等因素综合判断。本次评估依据本次评估对象的实际具体情况和资料分析，确定评估收益期限。

根据《中华人民共和国专利法》及其实施细则的相关规定，发明专利、实用新型专利、外观设计专利自申请之日起，发明专利的保护期为20年，实用新型

专利的保护期为 10 年。同时，标的公司所处行业整体技术较为成熟，对于技术本身而言，由于研发成本较高且研发周期较长，预测期主要通过参考标的公司实际生产经营情况和市场情况等因素确定，本次评估判断企业拥有的发明和实用新型无形资产组合尚存 5 年，即预测期为 2022 年 7 月 1 日-2027 年 6 月 30 日。

3、折现率的确定

根据《资产评估执业准则——无形资产》，采用收益法时，根据无形资产实施过程中的风险因素及货币时间价值等因素估算折现率。本次评估采用风险累加法确定无形资产折现率。风险累加法是一种将无形资产的无风险报酬率和风险报酬率量化并累加求取折现率的方法，计算公式如下：

$$\text{折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

（1）无风险报酬率

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38 号）的要求，无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与评估对象现金流时间期限的匹配性，本次评估选择评估基准日中长期国债的到期收益率 3.15%作为无风险利率。

（2）风险报酬率

风险系数由技术风险系数、市场风险系数、资金风险系数及管理风险系数之和确定。

根据对本项目的研究及目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%—5% 之间，而具体的数值根据评测表计算得出。其计算公式如下：

风险调整系数 = 技术风险系数 + 市场风险系数 + 资金风险系数 + 管理风险系数

$$\alpha = \sum_{j=1}^4 (5\% \times \sum_{i=1}^n W_{ij} \times Y_{ij})$$

式中：α —— 风险调整系数；

Y_{ij} ——第 j 个风险影响因素中第 i 个指标的取值；

W_{ij} ——第 j 个风险影响因素中第 i 个指标的权重。

其中技术风险系数综合考虑了技术转化风险、技术替代风险、技术权力风险、技术整合风险四方面；市场风险综合考虑了市场容量风险、市场竞争风险及市场潜在风险；资金风险考虑了融资风险和流动资金风险两个方面；管理风险从销售服务、质量管理和技术开发三个方面进行了测算。

上述风险系数均结合标的公司实际经营情况通过赋值打分的方法确定风险调整系数。最终，经过对各因素的加权计算，确定风险报酬率为 15.16%。

专利及实用新型折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

$= 3.15\% + 15.16\% = 18.31\%$

4、分成率的确定

（1）方法简介及其适用性

分成收益预测方法综合评价是对评价对象的多种因素的综合价值进行权衡、比较、优选和决策的活动，又称为多属性效用理论，简称 MAUT（Multiple Attributive Utility Theory）。专利资产价值主要受到四方面因素的影响，即法律因素、技术因素、经济因素及风险因素，其中风险因素对专利资产价值的影响主要在折现率中体现，综合评价法确定分成率考虑了法律因素、技术因素及经济因素，即综合评价法确定分成率主要通过对影响分成率取值的法律因素、技术因素及经济因素进行评测，确定各因素对分成率取值的影响度，再根据由多位专家确定的各因素权重，最终得到分成率。

（2）分成率的测算模型

本次评估报告采用收入分成率作为无形资产的技术分成率。

（3）影响因素的设置

本次评估从委估专利技术本身的法律因素、技术因素和经济因素等角度对技术的综合获益水平进行修正，即采用分项给出权重后打分计算。本次打分模型将

上述法律因素、技术因素和经济因素再细分为法律状态、保护范围、技术所属领域、替代技术、先进性、供求关系等 11 个因素，按照各因素重要性分别给予权重。本次评估对收入分成率系数的测算如下表：

序号	权重	考虑因素		权重	分数	合计
1	0.3	法律因素	法律状态	0.4	100	12
2			保护范围	0.3	100	9
3			侵权判定	0.3	100	9
4	0.5	技术因素	技术所属领域	0.1	20	1
5			替代技术	0.2	20	2
6			先进性	0.2	20	2
7			创新性	0.1	20	1
8			成熟度	0.2	20	2
9			应用范围	0.1	20	1
10			技术防御力	0.1	20	1
11	0.2	经济因素	供求关系	1	25	5
	R%					45

其中，表中权重根据专家经验给出，所打分则依据细分项由评估人员分析确定。

（4）销售收入分成率的确定

确定待估无形资产销售分成率的范围

标的公司的专利属于交通运输设备制造业，依据国内权威机构发布的《技术资产评估方法·参数·实务》对我国的技术贸易合同的提成率的调查统计，该行业技术提成率的统计数据为销售收入的 3%-4.5%。

确定待估无形资产销售收入分成率

根据无形资产分成率的取值范围及调整系数，可最终得到销售收入分成率。其计算公式为：

$$R=m+(n-m)\times r$$

式中：R—待估专利的分成率

m—分成率的取值下限

n—分成率的取值上限

r—分成率的调整系数

销售分成率的区间 m、n 为 3%和 4.5%。

$R=3\%+(4.5\%-3\%)\times45.4\%=3.68\%$ ，按以上公式计算出销售收入分成率 3.68%。

(5) 技术衰减率的确定

考虑到委估专利部分为实用新型专利，更新换代较快，且行业专利技术随着时间的推移，原有产品需要进一步更新改进相关工艺，逐步受到新产品的推出的影响，原有的技术等起的作用将逐渐减弱，因此技术提成率考虑每年按 30%比例衰减。

综上，预测期内各期收入分成率情况如下表：

年度	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 1-6 月
分成率	3.68%	2.16%	1.27%	0.75%	0.44%	0.26%

5、评估价值的确定

专利及实用新型分成收益折现计算表：

单位：万元

项目	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 1-6 月
销售总额	14,027.48	22,263.39	22,263.39	22,263.39	22,263.39	9,040.99
分成率	3.68%	2.16%	1.27%	0.75%	0.44%	0.26%
无形资产贡献	516.21	481.94	283.49	166.76	98.09	23.43
折现率	18.31%	18.31%	18.31%	18.31%	18.31%	18.31%
折现期	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5
折现系数	0.92	0.78	0.66	0.56	0.47	0.43
折现值	474.59	374.51	186.2	92.58	46.03	10.11
评估值	1,184.02					

综上，标的公司专利权和实用新型作为一个资产组合相互结合共同作用，在标的公司设计、生产、销售、检测等各个环节发挥其效用，带来盈利贡献，相关

专利权和实用新型收益预测中依据的销售收入、经济寿命期、折现率、分成率、技术衰减率等数据来源依据充分，评估价值公允。

(二) 结合可比公司情况，说明宏马科技专利和专有技术增值的合理性

经查询，汽车零部件行业的可比评估案例具体情况如下：

单位：万元

上市公司	标的公司	涉及专利及专有技术	评估方法	账面价值	评估价值
鹏翎股份	河北新欧汽车零部件科技有限公司	汽车零部件相关的 18 项实用新型专利	收益法	未入账	1,719.01
乐凯新材	成都航天模塑股份有限公司	汽车外饰件、内饰件、发动机系统塑料部件、功能件相关的专利 115 项	收益法	未入账	2,768.00 ^注

注：该处披露的成都航天模塑股份有限公司专利评估价值包含账面价值 26.09 万元的软件使用权。

从汽车零部件行业的可比评估案例来看，针对类似未入账的专利和专有技术多采用收益法进行评估，且无形资产整体评估增值较多，因此，宏马科技专利和专有技术增值具有合理性。

三、评估师履行的核查程序和核查意见

(一) 核查程序

针对上述事项，我们执行了如下核查程序：

- (1) 了解标的公司无形资产未入账的原因；
- (2) 查阅可比公司公开信息，查看其对专利和专有技术的评估情况。

(二) 核查意见

经核查，我们认为：

- (1) 标的公司自主研发形成的专利权等无形资产未入账具有合理性，符合《企业会计准则》的相关规定；同时，本次评估将表外资产纳入评估范围，也符合《企业会计准则解释第 5 号》和《资产评估执业准则》的相关规定；
- (2) 收益法评估中，相关专利权和实用新型收益预测中依据的销售收入、

经济寿命期、折现率、分成率、技术衰减率等数据来源依据充分，且经查阅可比公司公开信息，标的公司对专利和专有技术评估增值具有合理性。

21. 资产基础法评估中，对土地使用权采用市场法进行评估，评估价值为4,650.28万元。请补充说明土地使用权的账面原值、累计摊销、减值准备计提，评估过程中可比地块的选择依据和选择过程、可比地块的各项比较因素的实际情况、具体修正内容、相关调整系数的取值依据及合理性。

请独立财务顾问、评估师核查并发表明确意见。

回复如下：

一、补充说明土地使用权的账面原值、累计摊销、减值准备计提

报告期各期末，标的公司土地使用权的账面原值、累计摊销、减值准备计提情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
账面原值	2,319.68	2,319.68	2,319.68
减：累计摊销	253.02	228.85	180.50
减：减值准备	-	-	-
账面价值	2,066.66	2,090.84	2,139.18

报告期各期末土地使用权账面原值稳定，账面价值的变动主要由摊销导致；报告期各期末，标的公司土地使用权不存在明显减值迹象。

二、补充说明评估过程中可比地块的选择依据和选择过程、可比地块的各项比较因素的实际情况、具体修正内容、相关调整系数的取值依据及合理性

（一）说明评估过程中可比地块的选择依据和选择过程

1、可比地块的选择依据

在本次土地使用权评估过程中，可比地块的选择主要满足以下条件：（1）可比地块应与委估土地处在同一区域内，并在用途、档次等方面与委估土地相同或类似；（2）可比地块与委估土地的权利性质应相同；（3）可比地块的成交日

期应与评估基准日相近；（4）可比地块的交易方式应适合评估目的；（5）可比地块的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格等。

2、可比地块的选择过程

本次标的资产委估宗地位于太仓市双凤镇，土地证载用途为工业用地，实际利用方式为工业用地，因此可在与该宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个类似用地交易样本为比较样本，以市场比较法进行比较修正确定委估宗地比准地价。经调查，标的公司本次评估选取的 3 个比较样本如下：

单位：元/平方米，平方米

代号	样本位置	土地性质	土地使用权类型	修正单价	交易时间	使用年限	面积
样本 A	沙溪镇直塘直任路 81 号	工业用地	出让	572.0	2019-03-04	50 年	14,714.6
样本 B	太仓市璜泾镇鹿河工业区 6 号地块	工业用地	出让	519.0	2021-05-01	50 年	15,244.8
样本 C	沙溪镇塘北路北侧	工业用地	出让	537.0	2020-07-13	50 年	21,027.9

（二）说明评估过程中可比地块的各项比较因素的实际情况、具体修正内容、相关调整系数的取值依据及合理性

在工业用地的市场比较法中，影响估价对象价格的主要因素包括：

- 1、交易时间：用于确定交易日期比较因素条件指数；
- 2、交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- 3、土地使用年期：用于确定土地使用年限比较因素条件指数；
- 4、价格类型：使用权类型为出让；
- 5、区位因素：交通条件（包括临街道路状况、距火车站距离、距高速公路入口距离），基础公用设施状况（包括供水、供电状况、排水状况），环境条件（包括地质状况），产业规模（包括产业集聚度）；
- 6、个别因素：主要指宗地面积状况、宗地形状状况、宗地开发程度、目前规划限制等。

以苏（2017）太仓市不动产权第 0030832 号地块为例，本次评估选取的 3 块可比地块的各项比较因素实际情况及具体修正内容列表如下：

比较因素			比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C	估价对象
宗地位置			沙溪镇直塘直任路 81 号	太仓市璜泾镇鹿河工业区 6 号地块	沙溪镇塘北路北侧	太仓市双凤镇凤杨路 108 号
土地用途			工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易日期			2019-03-04	2021-05-01	2020-07-13	2022-06-30
交易情况			正常	正常	正常	正常
土地使用年期			36.12	42.73	42.35	40.07
价格类型			出让	出让	出让	出让
区域因素	交通条件	临街道路状况	次干道	次干道	次干道	次干道
		临公交站点状况（条）	<3	<3	<3	<3
		距火车站距离（米）	>30,000	>30,000	>30,000	>30,000
		距长途汽车站距离（米）	>30,000	>30,000	>30,000	>30,000
	基础设施状况	供水、供电状况（%）	[80,90)	[80,90)	[80,90)	[80,90)
		排水状况（%）	[80,90)	[80,90)	[80,90)	[80,90)
	环境条件	地质状况	抗震能力一般	抗震能力一般	抗震能力一般	抗震能力一般
	产业规模	产业集聚度	高新技术产业联系密集区	高新技术产业联系密集区	高新技术产业联系密集区	高新技术产业联系密集区
个别因素	宗地面积		14,714.60	15,244.80	21,027.90	28,591.50
	宗地形状		土地利用较为合理	土地利用较为合理	土地利用较为合理	土地利用较为合理
	宗地开发程度		五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	目前规划限制		无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制

根据上述比较因素条件，以委估宗地的各项因素条件状况为基准，相应指数为 100，将比较样本相应因素条件与委估宗地相比较，比较因素指数确定如下：

1、土地用途、交易情况和价格类型的修正

待估宗地与三个比较样本的土地用途、交易情况、价格类型等条件均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

2、交易日期的修正

由于测算选取的交易实例的交易日期分别为 2019 年 3 月 4 日、2021 年 5 月 1 日和 2020 年 7 月 13 日，委估地块的评估基准日是 2022 年 6 月 30 日，根据评

估人员查询《中国城市地价动态监测网》公布的苏州市工业用地地价增长率，确定可比实例交易日期指数分别确定为 98.3、100.0 和 99.2。

3、土地使用年限修正系数

土地使用年限修正系数公式为：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K——土地使用年限修正系数

r——土地还原利率

m——该委估地块使用年限

n——比较实例宗地土地使用年限

4、区域及个别因素修正系数

区域因素分为优、较优、一般、劣、较劣五个等级。

(1) 交通条件

临街道路状况指数的确定

以估价对象为基础，将宗地临道路状况分为临交通型主干道、混合型主干道、生活型主干道或交通型次干道、生活型次干道、支路五个级别，以估价对象临街道路状况指数为 100，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少 3%；

临公交站点状况（条）的确定

距临公交站点状况（条），分为 ≥ 10 、[7,10)、[5,5)、[3,5)、 < 3 条五个等级以该委估地块为 100，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少 2%。

距火车站距离的确定

以估价对象为基础，将距火车站距离以 $\leq 10,000$ 米为优、(10,000 米，15,000 米]较优、(15,000 米，20,000 米]为一般、(20,000 米，30,000 米]较劣、 $> 30,000$

米为劣五个级别，以估价对象距火车站距离状况指数为 100，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少 2%。

距长途汽车站距离

距长途汽车站距离，将距长途汽车站距离以 $\leq 10,000$ 米为优、(10,000 米, 15,000 米]较优、(15,000 米, 20,000 米]为一般、(20,000 米, 30,000 米]较劣、 $> 30,000$ 米为劣五个级别，以估价对象距长途汽车站距离状况指数为 100，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少 2%。

(2) 基础公用设施状况

排水状况指数的确定

排水状况，以该委估地块为 100，分为 $\geq 90\%$ 、 $[85,90)\%$ 、 $[75,85)\%$ 、 $[65,75)\%$ 、 $< 65\%$ 五个等级，每相差一个等级修正 2。

供水、供电状况指数的确定

供水、供电状况，以该委估地块为 100，分为 $\geq 90\%$ 、 $[80,90)\%$ 、 $[70,80)\%$ 、 $[60,70)\%$ 、 $< 60\%$ 五个等级，每相差一个等级修正 2。

(3) 环境条件

环境条件主要指地质状况。将地质状况分为好、较好、一般、较差、差共五个级别，以评估对象自然条件指数为 100，将比较案例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1。

(4) 产业规模

产业规模主要指产业集聚度。将产业集聚度分为密集、较密集、松散三个级别。以估价对象产业集聚度指数为 100，将比较案例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 2。

(5) 个别因素

宗地面积指数的确定

工业用地宗地面积修正说明表如下：

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94

宗地形状指数的确定

工业用地宗地形状修正说明表如下：

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.07	1.04	1.00	0.96	0.93

宗地开发程度修正

三个可比实例与委估对象的土地开发程度均为“五通一平”，开发程度一致，故无需修正。

规划限制条件修正

三个可比实例与委估对象的均无规划限制条件，规划限制条件一致，故无需修正。

考虑到上述调整因素后，三个可比实例与委估土地的比较因素条件指数表如下表所示：

比较因素			比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C	估价对象
宗地位置			沙溪镇直塘直任路 81 号	太仓市璜泾镇鹿河工业区 6 号地块	沙溪镇塘北路北侧	太仓市双凤镇凤杨路 108 号
土地用途			100.0	100.0	100.0	100.0
交易日期			98.3	100.0	99.2	100.0
交易情况			100.0	100.0	100.0	100.0
土地使用年期			96.9	101.8	101.5	100.0
价格类型			100.0	100.0	100.0	100.0
区域因素	交通条件	临街道路状况	100.0	100.0	100.0	100.0
		临公交站点状况（条）	100.0	100.0	100.0	100.0

比较因素			比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C	估价对象
		距火车站距离（米）	100.0	100.0	100.0	100.0
		距长途汽车站距离（米）	100.0	100.0	100.0	100.0
	基础设施状况	供水、供电状况（%）	100.0	100.0	100.0	100.0
		排水状况（%）	100.0	100.0	100.0	100.0
	环境条件	地质状况	100.0	100.0	100.0	100.0
	产业规模	产业集聚度	100.0	100.0	100.0	100.0
个别因素	宗地面积		97.0	97.0	100.0	100.0
	宗地形状		100.0	100.0	100.0	100.0
	宗地开发程度		100.0	100.0	100.0	100.0
	目前规划限制		100.0	100.0	100.0	100.0

根据上述比较因素条件指数表，评估人员编制了如下因素比较修正系数表：

比较因素			比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
宗地位置			沙溪镇直塘直任路 81 号	太仓市璜泾镇鹿河工业区 6 号地块	沙溪镇塘北路北侧
土地用途			100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
交易日期			100.0/98.3	100.0/100.0	100.0/99.20
交易情况			100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
土地使用年期			100.0/96.9	100.0/101.8	100.0/101.5
价格类型			100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
区域因素	交通条件	临街道路状况	100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
		临公交站点状况（条）	100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
		距火车站距离（米）	100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
		距长途汽车站距离（米）	100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
	基础设施状况	供水、供电状况（%）	100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
		排水状况（%）	100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
	环境条件	地质状况	100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
	产业规模	产业集聚度	100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
个别因素	宗地面积		100.0/97.0	100.0/97.0	100.0/100.0
	宗地形状		100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
	宗地开发程度		100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0

比较因素		比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
	目前规划限制	100.0/100.0	100.0/100.0	100.0/100.0
成交价格（元/平方米）		572	519	537
修正后价格（元/平方米）		619.1	525.6	533.3
算术平均数价格（元/平方米）		559		

经过以上测算，通过比较后取三个实例的算术平均值为市场比较法结果，得到该委估地块的土地单价为 559.0 元/平方米。

标的公司取得土地使用权后需办理权属证书，除土地使用权价格外，还需要缴纳一定比例的税费。根据相关文件规定，土地取得税费如下：

税费种类	文件依据	计算标准	收费标准
契税	财政部、国家税务总局财税字（1999）210 号	土地使用权购买价格×费率	4%
印花税	财政部（88）财税字第 255 号	地使用权购买价格×费率	0.05%
合计			4.05%

考虑到上述土地取得税费后，该委估地块的土地单价为 582.00 元/平方米。

标的公司共持有 5 宗土地，因土地使用年期不同导致 5 宗土地的单价略有波动，最终土地单价介于 567.99 元/平方米和 603.00 元/平方米之间。

综上，本次土地使用权评估过程中，可比地块选取具有较强的可比性。各项比较因素的选取、相关调整系数和修正过程具有合理性，评估结论具有公允性。

三、评估师的核查意见

经核查，我们认为，本次土地使用权评估过程中，可比地块选取合理，具有较强的可比性，各项比较因素的选取、相关调整系数和修正过程具有合理性。

（本页无正文，为《同致信德（北京）资产评估有限公司对深圳证券交易所
<关于对十堰市泰祥实业股份有限公司的重组问询函>的回复》之签章页）

签字资产评估师： 刘奇伟

刘奇伟

签字资产评估师： 吴海霞

吴海霞

同致信德（北京）资产评估有限公司

2023 年 1 月 30 日

