

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

洛阳新强联回转支承股份有限公司拟收购洛阳圣久锻件有限公司 51.1450%股权涉及的洛阳圣久锻件有限公司股东全部权益评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2023]第 20 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二三年二月九日

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	18
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程 and 情况	39
九、评估假设	41
十、评估结论	43
十一、特别事项说明	44
十二、评估报告使用限制说明	51
十三、评估报告日	52
附件	54

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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、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。

六、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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

洛阳新强联回转支承股份有限公司拟收购洛阳圣久 锻件有限公司 51.1450%股权涉及的洛阳圣久锻件有 限公司股东全部权益评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2023]第 20 号

摘 要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受洛阳新强联回转支承股份有限公司的委托，就洛阳新强联回转支承股份有限公司拟收购洛阳圣久锻件有限公司 51.1450%股权之经济行为，对所涉及的洛阳圣久锻件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。

评估对象为洛阳圣久锻件有限公司的股东全部权益，评估范围是洛阳圣久锻件有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2022 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对洛阳圣久锻件有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益评估结果作为最终评估结果。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，得出洛阳圣久锻件有限公司股东全部权益在基准日的评估结论如下：

洛阳圣久锻件有限公司在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的股东全部权益账面值为 109,097.53 万元，评估值为 190,100.00 万元，评估增值 81,002.47 万元，增值率 74.25%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

洛阳新强联回转支承股份有限公司拟收购洛阳圣久 锻件有限公司 51.1450%股权涉及的洛阳圣久锻件有 限公司股东全部权益评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2023]第 20 号

洛阳新强联回转支承股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵公司委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对洛阳新强联回转支承股份有限公司拟收购洛阳圣久锻件有限公司 51.1450%股权之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 9 月 30 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本评估项目委托人为洛阳新强联回转支承股份有限公司，被评估单位为洛阳圣久锻件有限公司。委托人拟以发行股份与现金方式收购被评估单位 51.1450%股权。

（一）委托人概况

企业名称：洛阳新强联回转支承股份有限公司

公司地址：洛新工业园区九州路

法定代表人：肖争强

注册资本：32,970.8796 万元人民币

经济性质：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：9141030077798968XM

成立日期：2005 年 8 月 3 日

经营范围：大型回转支承的设计、制造；精密轴承的设计、制造；盾构机零部件的设计、制造；中高频淬火，轴承滚子来料加工；锻件、铸件、法兰的销售；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需原辅材料、技术、设备的进口业务（国家限定公司经营的除外）。

（二）被评估单位概况

公司名称：洛阳圣久锻件有限公司

公司地址：河南省洛阳市新安县经济技术开发区洛新园区学院路 2 号

法定代表人：肖争强

注册资本：6,442.623 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91410323581711264T

（1）公司简介

洛阳圣久锻件有限公司成立于 2011 年 8 月 19 日，初始注册资本 3,000 万元，系由洛阳新强联回转支承股份有限公司（以下简称新强联）发起设立，设立时股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	洛阳新强联回转支承有限公司	3000.00	100.00%
合计		3000.00	100.00%

洛阳圣久锻件有限公司成立期到 2021 年 2 月 25 日，公司股权未发生变动。

2021年2月25日，洛阳圣久锻件有限公司新增股东深创投制造业转型升级新材料基金（有限合伙）（以下简称深创投）、青岛驰锐投资管理中心（有限合伙）（以下简称青岛驰锐）、嘉兴慧璞股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称嘉兴慧璞）、范卫红、青岛乾道荣辉投资管理中心（有限合伙）（以下简称青岛乾道荣辉），公司注册资本变更为6442.6230万元人民币，出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例	实缴金额(万元)	实缴占总注册资本比例
1	新强联	3000	46.5649%	3000	46.5649%
2	深创投	2950.8197	45.8015%	2950.8197	45.8015%
3	青岛驰锐	147.541	2.2901%	147.541	2.2901%
4	嘉兴慧璞	147.541	2.2901%	147.541	2.2901%
5	范卫红	122.9508	1.9084%	122.9508	1.9084%
6	青岛乾道荣辉	73.7705	1.145%	73.7705	1.145%
合计		6442.623	100.00%	6442.623	100.00%

截至评估基准日2022年9月30日，洛阳圣久锻件有限公司股权未发生变化，具体股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例	实缴金额(万元)	实缴占总注册资本比例
1	新强联	3000	46.5649%	3000	46.5649%
2	深创投	2950.8197	45.8015%	2950.8197	45.8015%
3	青岛驰锐	147.541	2.2901%	147.541	2.2901%
4	嘉兴慧璞	147.541	2.2901%	147.541	2.2901%
5	范卫红	122.9508	1.9084%	122.9508	1.9084%
6	青岛乾道荣辉	73.7705	1.145%	73.7705	1.145%
合计		6442.623	100.00%	6442.623	100.00%

2022年11月24日，圣久锻件召开股东会，同意股东嘉兴慧璞将其持有圣久锻件2.2901%的股权（出资额147.5410万元人民币）转让给新强联，转让价格为3,512.63万元，其余股东放弃优先购买权。

2022年11月24日，新强联与嘉兴慧璞签署了《股权转让协议》，约定嘉兴慧璞将其持有的圣久锻件2.2901%的股权（出资额147.5410万元人民币）按照《增资协议》的约定的价格3,512.63万元转让给新强联。

2022年11月29日，圣久锻件已就此次股权转让办理了工商变更登记手续。本次转让完成后，圣久锻件的股权结构变更如下：

序号	股东姓名和名称	出资额(万元)	出资比例	实缴资本(万元)	实缴占总注册资本比例
1	新强联	3,147.5410	48.8550%	3,147.5410	48.8550%

序号	股东姓名和名称	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴占总注册资本比例
2	深创投新材料基金	2,950.8197	45.8015%	2,950.8197	45.8015%
3	驰锐投资	147.5410	2.2901%	147.5410	2.2901%
4	范卫红	122.9508	1.9084%	122.9508	1.9084%
5	乾道荣辉	73.7705	1.1450%	73.7705	1.1450%
	合计	6,442.6230	100.00%	6,442.6230	100.00%

截至报告出具日，公司股权结构未发生变动。

2、经营范围

环锻、轴类、压力管道元件的制造加工。经营货物和本企业自产产品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，公司资产总额 142,904.31 万元，负债总额 33,806.77 万元，股东全部权益为 109,097.53 万元。2022 年 1-9 月实现营业收入 89,689.77 万元，净利润 9,089.30 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
总资产	24,023.84	99,161.30	130,554.57	142,904.31
负债	10,113.46	15,439.19	30,448.20	33,806.77
净资产	13,910.38	83,722.11	100,106.37	109,097.53
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
营业收入	38,401.64	78,297.09	108,647.04	89,689.77
利润总额	4,082.76	6,475.85	11,546.07	10,175.85
净利润	3,605.10	5,809.27	10,310.68	9,089.30
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	-6,884.74	3,726.01	8,666.76	67,525.99
投资活动产生的现金流量净额	-211.62	-4123.57	-43,692.63	-90,396.44
筹资活动产生的现金流量净额	6,552.92	52,725.50	-3,655.00	10,596.77
现金流量净额	651.02	52,978.96	14,298.08	8,024.40
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）

4、长期股权投资单位概况

（1）洛阳中经硕丰矿业有限公司

公司地址：河南省洛阳市新安县北冶镇核桃园一组 8 号

法定代表人：段艳锋

注册资本：10,000 万(元)

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91410323MA9G6W5R0F

1) 公司简介

洛阳中经硕丰矿业有限公司成立于 2020 年 12 月，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例
1	中经城投建设河北有限公司	510.00	51.00%
2	新安县硕丰石料有限公司	490.00	49.00%
	合计	1000.00	100.00%

2021 年 8 月 18 日，中经硕丰召开股东会并做出决议，同意公司股东由新安县硕丰石料有限公司、中经城投建设河北有限公司变更为新安县硕丰石料有限公司、圣久锻件、王建波，并相应修改《章程》；2021 年 8 月 19 日，中经城投建设河北有限公司与圣久锻件签订《股权转让协议》及补充协议，约定中经城投建设河北有限公司将其持有的中经硕丰 36%股权（对应认缴出资额 3,600 万元、实缴出资 0 元）无偿转让给圣久锻件，同时圣久锻件应缴纳 36%股权对应的出资义务即向中经硕丰出资 14,500 万元，其中 3,600 万元作为硕丰矿业的注册资本，10,900 万元计入硕丰矿业的资本公积，对应硕丰矿业投后估值为 40,277.78 万元，本次股权收购并未聘请评估机构进行评估作价，系双方管理层协议定价。

中经硕丰于 2021 年 8 月 19 日已完成了相关工商变更登记手续，并取得新安县市场监督管理局换发的《营业执照》。

本次交易完成后公司股权如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例	实缴金额（万元）	实缴占总注册资本比例
1	新安县硕丰石料有限公司	4,900	49.00%	4,900	49.00%

2	洛阳圣久锻件有限公司	3,600	36.00%	3,600	36.00%
3	王建波	1,500	15.00%	1,500	15.00%
	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

截至评估基准日，公司股东名称、出资额和出资比例无变动。

2) 经营范围

许可项目：矿产资源（非煤矿山）开采（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：石灰和石膏制造；非金属矿及制品销售；金属矿石销售；新材料技术研发；工程和技术研究和试验发展；建筑废弃物再生技术研发；建筑工程机械与设备租赁；大气污染治理；热力生产和供应；机械设备租赁；机械设备销售；采矿行业高效节能技术研发；工程管理服务（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）

3) 公司资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，公司账面资产总额 39,267.79 万元，负债总额 15,622.75 万元，净资产为 23,645.04 万元，2022 年 1-9 月营业收入 3,260.08 万元，净利润-147.10 万元。公司近一年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元		
项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
总资产	39,849.80	39,267.79
负债	16,044.03	15,622.75
所有者权益	23,805.77	23,645.04
项目	2021 年度	2022 年 1-9 月
营业收入	2,076.57	3,260.08
利润总额	68.20	-196.11
净利润	33.19	-147.10
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）

（三）被评估单位经营情况介绍

1、主营业务概况

圣久锻件成立于 2011 年 8 月，主要从事工业金属锻件研发、生产和销售，具有较强的自主研发和创新能力。根据下游应用，圣久锻件的主要产品可分为风电装备锻件、海工装备锻件、盾构装备锻件等，是高端装备制造业的关键基础部件，广泛应用于风力发电、海工装备、盾构装备、工程机械等多个行业领域。

圣久锻件深耕锻造行业多年，在锻造、热处理、机加工和检测等主要生产加工环节，积累了丰富的经验和技術优势，并形成了 36 项专利技术，在工业金属环锻件制造技术、制造工艺以及制造能力等方面均已处于国内较先进水平。

圣久锻件凭借自身积累的工艺技术以及产品质量，获得了挪威 DNV、德国 GL、中国 CCS 等国际主要船级社认证，并通过下游客户成功进入了金风科技、远景能源、明阳智能、东方电气、三一重能等国内知名风电整机企业的供应链。

圣久锻件在产业链中所处位置图示



2、主要产品及用途

圣久锻件主要产品为工业金属锻件，根据其下游应用领域不同分为风电装备锻件、海工装备锻件、盾构装备锻件及其他锻件。

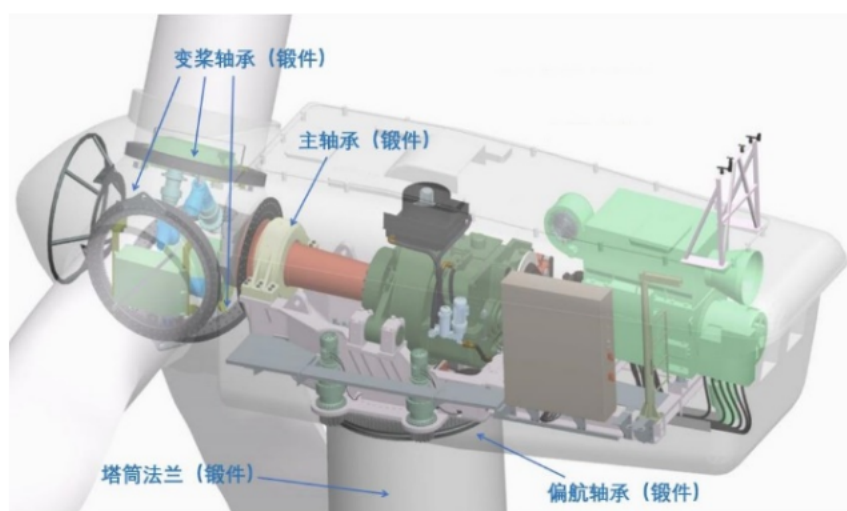
（1）风电装备锻件

风电装备是指利用风能或者风力进行发电的设备，根据工作环境可分为陆上风电和海上风电。通常情况下一套完整的风电设备包括风电机组、风电支撑基础以及输电控制系统三大部分。

圣久锻件所生产的风电装备锻件主要应用于风力发电机的主轴轴承、偏航变桨轴承、塔筒法兰等风电机组关键零部件的生产，相关风电

装备关键零部件要求所用锻件具有较高的强度和承载能力，而且锻件产品对整体设备的寿命及性能有非常大的影响，因此客户对锻件质量与性能的要求较高。

报告期内，风电装备锻件收入为圣久锻件收入的主要来源。报告期各期，风电装备锻件收入占圣久锻件主营业务收入的比例分别为 93.45%、90.89%和 89.64%。风电装备锻件在风力发电机的主要应用情况如下：



（2）海工装备锻件

海洋工程装备主要指海洋资源勘探、开采、加工、储运、管理、后勤服务等方面的大型工程装备和辅助装备，分为三大类：海洋油气资源开发装备、海洋浮体结构物和其他海洋资源开发装备。主要包括海洋移动钻井平台（船舶）、浮式生产系统、海洋工程作业船和辅助船等三类装备及其关键配套设备和系统。

圣久锻件生产的海工装备锻件主要用于海洋移动平台、大型港口及大型船用起重设施等的轴承生产。

（3）盾构装备锻件

盾构机，全名叫盾构隧道掘进机，是一种隧道掘进的专用工程机械，现代盾构掘进机集光、机、电、液、传感、信息技术于一体，具有开挖

切削土体、输送土渣、拼装隧道衬砌、测量导向纠偏等功能，广泛用于地铁、铁路、公路、市政、水电等隧道工程。

圣久锻件生产的盾构装备锻件主要用于盾构机整套环件和单个零配件等的生产。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为洛阳新强联回转支承股份有限公司，被评估单位为洛阳圣久锻件有限公司。委托人为股权收购方。委托人拟收购被评估单位 51.1450%股权。

（五）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人以及相关监管机构。

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者。

二、评估目的

根据《洛阳新强联回转支承股份有限公司关于筹划发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项的停牌公告》，洛阳新强联回转支承股份有限公司拟以发行股份与现金方式收购洛阳圣久锻件有限公司 51.1450%股权，需了解洛阳圣久锻件有限公司股东全部权益在 2022 年 9 月 30 日的市场价值。

本次评估目的是反映洛阳圣久锻件有限公司股东全部权益价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是洛阳圣久锻件有限公司的股东全部权益。评估范围为洛阳圣久锻件有限公司在基准日 2022 年 9 月 30 日的全部资产及相关负债。

根据洛阳圣久锻件有限公司基准日审计报告，公司资产总额 142,904.31 万元，负债总额 33,806.77 万元，股东全部权益为 109,097.53 万元。具体包括流动资产 67,737.67 万元；非流动资产 75,166.63 万元；流动负债 33,692.57 万元；非流动负债 114.20 万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2022 年 9 月 30 日的洛阳圣久锻件有限公司审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收类款项、应收款项融资、预付账款、存货、其他流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等资产。

货币资金主要为存放于财务部的库存现金、存放于中信银行洛阳分行等银行的银行存款和存放于浙商银行股份有限公司洛阳分行营业部等银行其他货币资金；应收账款融资和应收类款项主要为应收洛阳新能轴承制造有限公司等公司的货款；预付账款主要为预付江苏永钢集团有限公司等公司的材料款、燃气款等；存货为原材料、委托加工物资、库存商品、自制半成品；其他流动资产为进项税留底；长期股权投资 1 项，为对洛阳中经硕丰矿业有限公司的股权投资；固定资产主要为房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备和车辆；其中房屋建筑物为钢混结构；机器设备主要包括液压机、碾环机等，共 225 项；电子设备主要为空调、电脑、硬度计、测温仪等电子仪器，共 119 项；在建工程为在建的房屋及设备基础；无形资产主要为 3 宗土地和 36 项专利和 2 项商标。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 62,168.75 万元，占评估范围内总资产的 43.50%，主要为存货、房屋建筑物、机器设备、电子设备和在建工程。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在洛阳圣久锻件有限公司生产经营场所内。

2、存货

存货主要为原材料、委托加工物资、库存商品、自制半成品。其中原材料主要为连铸圆坯、钢板、五金器件等生产用原料；委托加工物资主要为 42CrMo4、GCr15SiMn-XJ 等锻件产品；库存商品主要为规格包括 2872*2670*185 和 2924*2655*277 等锻件产品；自制半成品主要为规格包括 3600*3260*219、3046*2611*262 等在制锻件半成品。存货种类较多，库房保管制度较健全。

3、设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，其中机器设备主要为液压机、碾环机等生产加工设备；车辆主要为办公用车；电子设备主要为空调、电脑、硬度计、测温仪等办公用品及电子仪器；经现场勘查，实物设备维护保养较好，设备基本正常使用。

4、房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建（构）筑物共 22 处，主要包括车间、综合铁销库、办公室、护坡等，均位于圣九锻件厂区内。

部分房屋建筑物未办理房产证，企业对此已出具相关说明，承诺该部分房屋为其所有，不存在产权纠纷。

目前，房屋建筑物现状良好，均处于正常使用状态。

5、在建工程

在建工程为设备的基础建设工程以及厂房建设工程，主要为在建的厂房，员工宿舍、办公楼以及在建的设备基础等。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业申报的评估范围内账面无形资产主要为 3 项土地使用权，其中土地具体明细如下：

无形资产—土地使用权明细表

序号	土地权证编号	土地位置	证载取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	豫(2021)新安县不动产权第0007816号	河南省洛阳市新安县洛新产业集聚区	2018/10/29	出让	工业用地	2068年10月28日	81,059.77
2	豫(2022)新安县不动产权第0010056号	河南省洛阳市新安县洛新产业集聚区新纬三路北侧	2021/6/26	出让	工业用地	2071年6月25日	86,346.04
3	豫(2022)新安县不动产权第0009716号	河南省洛阳市新安县洛新产业集聚区	2018/10/29	出让	工业用地	2068年10月28日	60,715.72

企业申报范围内账面未记录的无形资产包括 3 项发明专利、33 项实用新型专利以及 2 项商标，具体明细如下：

企业申报账面未记录的专利和商标

序号	内容或名称	取得日期	专利号或注册号	类型/类别
1	一种轴承锻造坯件用锻造原料的吊运装置	2022/09	CN202221070450.4	实用新型
2	一种锯床锯切带锯的升降装置	2022/09	CN202221036594.8	实用新型
3	一种用于带锯床的重型拖板输送机	2022/09	CN202220888577.0	实用新型
4	一种新型的锯床用工作台	2022/09	CN202220859866.8	实用新型
5	一种用于回转支承套圈热处理的垫铁结构	2022/09	CN202220818699.2	实用新型
6	一种龙门带锯床的锯屑离心过滤装置	2022/09	CN202220797655.6	实用新型
7	一种锻造车间用液压油的冷却装置	2021/10	CN202120403143.2	实用新型
8	一种用于风电轴承环状坯件的吊装工具	2021/10	CN202120403147.0	实用新型
9	一种环状坯件热处理用的新型加热炉	2021/10	CN202120403072.6	实用新型
10	一种环状坯件用淬火炉的新型炉门结构	2021/10	CN202120403071.1	实用新型
11	一种具有底部吹气功能的新颖碾环机	2021/10	CN202120403140.9	实用新型
12	一种回转支承环形坯件表面粗糙度的检测装置	2020/11	CN202020687224.5	实用新型
13	一种回转支承环形坯件淬火碎屑的收集装置	2020/12	CN202020688242.5	实用新型
14	一种基于三点法的环状坯件圆度检测装置	2020/10	CN202020687212.2	实用新型
15	一种回转支承环形坯件的直径测量装置	2020/10	CN202020688245.9	实用新型
16	一种用于大型环状锻件的放置架	2020/12	CN202020687204.8	实用新型
17	一种用于大型环状坯件的吊装工具	2020/12	CN202020688241.0	实用新型
18	一种双沟道变桨轴承套圈的碾制装置	2019/12	CN201920489623.8	实用新型
19	一种交叉滚子轴承套圈锻件碾制装置	2019/12	CN201920489754.6	实用新型
20	一种特大型轴承锻件的碾制切割装置	2019/12	CN201920489621.9	实用新型
21	一种轴承套圈锻件齿台阶的碾制装置	2019/12	CN201920489589.4	实用新型
22	一种三排圆柱滚子轴承套圈锻件的碾制装置	2019/12	CN201920489753.1	实用新型
23	一种移动淬火装置的升降式加强纵梁	2018/08	CN201820201347.6	实用新型
24	一种液压锻造机用回转支撑台	2018/10	CN201820201346.1	实用新型
25	一种碾环机的耐磨托料板	2018/08	CN201820201275.5	实用新型
26	一种碾环机的液压抱紧臂	2018/09	CN201820201653.X	实用新型
27	一种锻造压力机的固定夹紧装置	2017/12	CN201720462910.0	实用新型
28	一种可调节式焊接平台	2017/12	CN201720464200.1	实用新型
29	一种锻造油压机用摇臂对中装置	2017/12	CN201720463592.X	实用新型

30	一种具有可拆卸易损件的锻造油压机冲压装置	2017/12	CN201720464269.4	实用新型
31	一种锻造油压机环形锻件的装卸装置	2017/12	CN201720463628.4	实用新型
32	一种环形件用的整形装置	2016/03	CN201520732652.4	实用新型
33	一种环形件用的冷却喷淋装置	2017/03	CN201510604059.6	发明专利
34	一种用于锻造带孔盘类件的工作台	2014/11	CN201420413773.8	实用新型
35	淬火冷却系统及淬火冷却方法	2016/06	CN201410357927.0	发明专利
36	用于锻造带孔盘类件的液压锻造系统和锻造方法	2016/03	CN201410357704.4	发明专利
37		2018-10-21	27601981	商标
38		2019-02-07	27622939	商标

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，除上述无形资产外，洛阳圣久锻件有限公司未申报其他表外资产。

（四）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（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2022 年 9 月 30 日的洛阳圣久锻件有限公司审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

洛阳新强联回转支承股份有限公司为此次收购拟定了时间表。为了加快这一工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的

实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，委托人确定评估基准日为 2022 年 9 月 30 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、《洛阳新强联回转支承股份有限公司关于筹划发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项的停牌公告》。

（二）法律法规依据

1、《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第四次修正）；

2、《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修正自 2017 年 11 月 5 日起施行）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于 2020 年 3 月 1 日起施行）；

5、《上市公司收购管理办法》（2021 年修订）（证监会令第 166 号、2021 年 1 月 15 日实施）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

7、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修订）；

8、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，于2021年1月1日起施行）；

9、《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过修改）；

10、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

11、《上市公司重大资产重组管理办法》（根据2020年3月20日证监会令第166号《关于修改部分证券期货规章的决定》第五次修订）；

12、《中国证监会关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（2001年12月10日，证监公司字[2001]105号）；

13、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；

14、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

15、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

16、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

4、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；

9、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；

11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

13、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；

14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

17、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）。

（四）资产权属依据

1、土地出让合同；

2、中华人民共和国机动车行驶证；

3、权属证书（专利证书、不动产权证）；

4、重要资产购置合同或凭证；

5、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；

6、其他参考资料。

（五）取价依据

1、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料，主要包括主营收入预测表、主营成本预测表、期间费用预测表、营业税金及附加预测表、资本性投入预算表、人员投入预测表等；

2、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 9 月 22 日公布的贷款市场报价利率；

3、《中华人民共和国车辆购置税法》（由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第七次会议于 2018 年 12 月 29 日通过并公布，自 2019 年 7 月 1 日起施行）；

4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

5、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）

6、《河南省住建厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（豫建设标〔2018〕22 号）；

7、《河南省建筑工程标准定额站文件》（豫建标定〔2021〕23 号）；

8、《2022 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；

9、重要业务合同、资料；

10、其他参考资料。

（六）其它参考依据

1、大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2022]0018738 号《审计报告》；

2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；

3、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

4、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；

- 5、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 6、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 7、同花顺 iFinD；
- 8、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是发行股份与现金方式收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次选择资产基础法进行评估。

洛阳圣久锻件有限公司是具有独立获利能力的企业，资产与经营收益之间有较稳定的对应关系，未来收益可以预测并能量化，与获得收益相对应的风险也能预测并量化，因此从企业自身状况来看具备应用收益法的条件。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

①库存现金

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。对于人民币账户以核实后账面值确定评估值。

②银行存款

对银行存款取得所有银行存款账户的对账单，并进行了函证，以证明银行存款真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对银行存款人民币账户以核实后账面值确定评估值。

③其他货币资金

评估人员取得所有其他货币资金银行对账单及调节表，以证明其他货币资金真实存在。对其他货币资金人民币账户以核实后账面值确定评估值。

（2）应收类款项

对应收类款项的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收类款项采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联方往来及应收款项，评估风险坏账损失的可能性为0%；对外部单位发生时间1年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为5%；发生时间1到2年的发生评估风险坏账损失的可能性在10%；发生时间2到3年的发生评估风险坏账损失的可能性在20%；发生时间3到4年的发生评估风险坏账损失的可能性在50%；发生时间4到5年的发生评估风险坏账损失的可能性在80%；发生时间在5年以上评估风险损失为100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类款项余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）应收款项融资

应收款项融资主要为企业转让给银行的应收票据及应收账款，清查时，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，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无应计未计利息，以核实后账面值作为评估值。

（4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

(5) 存货

①原材料

对于耗用量大、周转速度较快的原材料，其价格稳定，且均为基准日近期采购，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估值。

②委托加工物资

委托加工物资为企业发出到外部加工单位的原材料，生产周期短，其账面价值基本能反映存货的现实价值，故评估人员以核实后的账面价值与市场询价综合考虑作为评估值

③产成品

对于正常销售产品，主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-税金及附加率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 税金及附加率主要包括以流转税为税基计算交纳的城市维护建设税与教育费附加等；

c. 销售费用率是按销售费用与营业收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=剔除非经营损益的营业利润÷营业收入；

剔除非经营损益的营业利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

④在产品

在产品账面值主要为产品生产过程中停留在各工序中的原材料价值，经了解企业产品工艺流程较短，其账面价值基本反映了该资产的现行价值，故在产品按核实后的账面值确定评估值。

（6）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证的相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

2、非流动资产

（1）长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

纳入本次评估范围的长期股权投资为持有硕丰矿业的36%股权，按照长投硕丰矿业整体股权评估值 $\times$ 持股比例确定长期股权投资的评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑少数股权等因素产生的折价。

（2）房屋建筑物（构筑物）

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

成本法：

对建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价（不含税价）×成新率

①重置全价

重置全价由建安造价（不含税价）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。

A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用类比法及决算调整法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据类比案例资料调整测算，并根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），套用《河南省住建厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（豫建设标〔2018〕22号）、《河南省建筑工程标准定额站文件》（豫建标定〔2021〕23号）等文件计算工程造价。

B.前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。由于企业房屋建筑物均为自建，故均未办理产权证，未缴纳政府规定需收取的建设费用。

C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=[建筑安装工程造价（含税价）+前期及其它费用（含税价）]×合理工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

③评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

（3）机器设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）文件规定，本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备，计算过程中扣除可抵扣增值税。

评估值=重置全价×成新率

1)重置全价的确定

①机器设备重置全价

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费等)，综合确定：

重置全价 = 设备购置费（不含税）+ 运杂费（不含税）+ 安装调试费（不含税）

a. 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2022 机电产品价格信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费、基础费按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额（下同）。故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

b. 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，并扣除可抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取，并扣除可抵扣的增值税。

对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

② 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价 = 购置价（不含税）+ 车辆购置税 + 新车上户手续费

③ 电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。本次评估对于设备购置价按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费（不含税）

2)成新率的确定

①机器设备及电子设备成新率：

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

对价值量较小的一般设备则采用直接年限法确定其成新率。

②车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定或经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

3)评估值的确定

①机器设备及电子设备评估值

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

②车辆评估值

评估值=重置全价×成新率

（4）在建工程(土建)

对于在建工程，评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证、工程领用材料等，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。考虑在建工程的合理工期较短，账面值基本能反应在建工程价值，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

（5）使用权资产

使用权资产为企业的房屋以及设备租赁，评估人员查阅了相关的租赁合同、核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评估值。

（6）无形资产

1) 土地使用权

根据估价人员现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

由于估价对象所在区域有近年来的土地成交比较活跃，土地拍卖成交价格比较透明，因此可以采用市场比较进行评估。

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后,根据待估宗地的特点及实际利用和开发状况,考虑到待估宗地位于衡阳市基准地价覆盖区域内,故选用基准地价系数修正法。

综上所述,本次估价采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。最终以两种方法的结果综合确定土地价格。

① 市场比较法

市场比较法的基本含义是: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时地地价的方法。

市场比较法估价的基本公式: $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中:

V: 待估宗地使用权价值;

VB: 比较案例价格;

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

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,对估价对象的区域条件和个别条件等与其所

处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

基准地价的内涵

根据国家有关法律、法规和被评估土地所在地的相关文件,确定基准地价及内涵。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

某用途的市场价单价=基准地价×年期修正系数 $K_1 \times (1 + \sum \text{区域及个别因素修正系数}) \times \text{期日修正系数 } K_2 \times \text{容积率修正系数 } K_3$

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异,则需进行开发程度的修正,才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价,故:

设定开发程度条件下的待估宗地地价 = 基准地价系数修正法修正后的宗地地价±开发程度修正幅度

③ 地价的确定

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择市场比较法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估,采取加权平均法确定最终评估结果。

2) 无形资产-其他

① 专利

对账面未记录的专利,其成本不能可靠的统计,采用成本法评估不能完全体现其价值;被评估专利为自主研发的产品,市场上同类产品较少,采用市场法不合适;再者被评估专利拥有其唯一性,且已经为企业带来贡献,对企业间接的产生收入,收益法更能体现其对企业产生的价值。故采用收益法进行评估。

由于被评估单位的最终产品无法与各项专利技术等一一对应，部分产品中运用了多项无形资产，同时也存在个别无形资产可以在多个产品中使用的情况。因此，本次评估将这些专利视为对公司整体收益作出统一贡献的无形资产组合，采用收益法进行评估。

A. 评估模型：本次收益现值法评估模型选用销售收入提成折现模型。

B. 计算公式

收益现值法的技术思路是对企业未来销售的收益进行预测，并按一定的分成率，即该无形资产在未来年期收入分成率，确定该无形资产给企业带来的收益，然后用适当的折现率折现、加和即为评估估算值。其基本计算公式如下：

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

其中：

P：无形资产的评估价值

R_t：第 T 年销售收入

t：计算的年次

k：无形资产在收益中的提成比率

i：折现率

n：无形资产收益期

②商标

被评估商标，申请注册相对简单，均对企业收入贡献不大，不直接产生收益，故采用成本法评估。依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值。其基本公式如下

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：

P：评估值

C1：设计成本

C2：注册费用（包括注册代理费）及其他成本（驳回复审费、行政诉讼费和异议费用）

C3：维护使用成本

（7）递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已经缴纳，而根据企业会计制度核算需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。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、完整性。在核实无误的基础上，以核查核实后账面值确定为评估值。

（8）其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付的设备款。对于预付设备款，评估人员查阅了设备采购合同和付款记录，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟收购对象的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有关联稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史会计报表为依据估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B=P+I+C \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i: 评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C₁: 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C₂: 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

D: 评估对象付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

$$\text{追加资本} = \text{资本性支出} + \text{资产更新} + \text{营运资金增加额} \quad (6)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

W_d : 评估对象的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (8)$$

W_e : 评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (9)$$

r_e : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \times \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数;

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$:一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p :一定时期内股票市场组合收益率的方差。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下:

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表,对固定资产进行了全面核实,对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、根据资产评估申报明细表，对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料。对房屋建筑物，主要通过市场调查搜集与房屋评估的有关资料，其中包括河南省建筑工程预算定额及其配套的取费标准，及目前执行的前期及其它费用标准以及洛阳市的建筑补偿资料等。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素不发生重大变化，委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机等影响；

4、本次评估基于洛阳圣久锻件有限公司未来的经营管理团队尽职，符合未来经营规模的扩大，洛阳圣久锻件有限公司的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化；

5、评估对象未来经营期内公司结构和业务整合符合管理层的经营规划，业务增量如期实现；

6、评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展；

7、不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益；

8、本次盈利预测建立在委托人及评估对象管理层对未来的开发、销售、经营规划及落实情况基础上，如企业的实际开发、销售、经营规划及落实情况发生偏差，假设委托人及评估对象管理层能采取相应补救措施弥补偏差；

9、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

10、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

11、本次评估测的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

12、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

13、评估对象主营成本的能源消耗中，电力主要消耗于生产过程中的热处理工艺环节，系锻件生产过程中必要的能源耗用，本次评估假设预测期电价与现行电价维持稳定；

14、根据《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 13 号），制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2021 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除。本次评估假设该政策可以持续；

15、洛阳圣久锻件有限公司为高新技术企业，享受企业所得税“高新技术企业”的优惠政策，最新发证时间为 2021 年 10 月 28 日，2021 年-2023 年适用税率为 15%。假设洛阳圣久锻件有限公司在未来预测期延续高新企业税收政策不变，且在未来预测的研发投入符合高新企业的条件，故对于洛阳圣久锻件有限公司在未来预测期以现有的高新技术企业的税收优惠政策进行相关税费的预测；

16、本次评估测算的各项参数取值不考虑汇率波动的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对洛阳圣久锻件有限公司的股东全部权益在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论与增减值分析

1、评估结论

资产账面价值 142,904.31 万元，评估值 165,303.72 万元，评估增值 22,399.41 万元，增值率 15.67%。

负债账面价值 33,806.77 万元，评估值 33,806.77 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 109,097.53 万元，评估值 131,496.95 万元，评估增值 22,399.41 万元，增值率 20.53%。详见下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	67,737.67	67,986.63	248.96	0.37
2 非流动资产	75,166.64	97,317.09	22,150.45	29.47
3 其中：长期股权投资	14,458.99	16,118.09	1,659.10	11.47
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	34,064.12	36,436.99	2,372.87	6.97
6 在建工程	9,860.43	9,860.43	-	-
7 无形资产	8,543.03	26,661.52	18,118.49	212.09
8 其中：土地使用权	8,543.03	8,780.26	237.23	2.78
9 其他非流动资产	8,240.07	8,240.07	-	-
10 资产总计	142,904.31	165,303.72	22,399.41	15.67
11 流动负债	33,692.57	33,692.57	-	-
12 非流动负债	114.20	114.20	-	-
13 负债总计	33,806.77	33,806.77	-	-
14 净资产（所有者权益）	109,097.53	131,496.95	22,399.41	20.53

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

2、增减值原因分析

（1）存货增减值原因分析：

存货合计评估值 184,931,573.71 元，存货增值 2,489,588.39 元，增值率 1.36%。增值原因主要是产成品存在一定的利润。

（2）固定资产增减值原因分析：

①房屋建筑物

房屋建筑物类固定资产评估净值与账面净值比较增值 6,178,025.22

元，增值率 10.44%。主要原因如下：一是企业财务计算房屋建（构）筑物类资产的折旧年限短于评估计算年限；二是基准日当地主要建筑材料价格和人工价格相比建造期有一定的上升，造成房屋建（构）筑物重置造价的上升。

②设备

设备类固定资产评估净值与账面净值比较增值 17,550,737.33 元，增值率 6.24%。造成设备类固定资产评估原值减值的主要原因是近年来设备更新换代，技术进步导致设备购置价下降；评估净值增值的主要原因是评估经济年限比企业折旧年限长。

（3）无形资产增减值原因分析：

①无形资产-土地

纳入本次评估范围无形资产-土地使用权评估值 87,802,556.18 元，评估值与账面价值比较增值 2,372,238.26 元，增值率 2.78%。

由于土地是一种稀缺资源，对于一个城市的发展来说，土地的供给是有限的。随着城市经济的快速发展，对土地的需求不断增加，导致征地成本及土地开发成本增加，从而使地价上涨。

②无形资产-其他

本次评估范围内的其他无形资产评估值为 178,812,600.00 元，评估增值 178,812,600.00 元。圣久锻件专利主要应用优化于锻件生产过程方面，在品质、成本、技术、全工艺流程提升较大优势，使得产品在同行业中提高竞争性，因此无形资产-其他具有较高使用价值。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。洛阳圣久锻件有限

公司在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的股东全部权益账面值为 109,097.53 万元，评估值为 190,100.00 万元，评估增值 81,002.47 万元，增值率 74.25%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值 190,100.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 131,496.95 万元，高 58,603.05 万元，高 44.57%。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。

2、评估结果的选取

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；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、政府控制等多种条件的影响。

企业价值除了各类实物资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业的技术优势和管理团队等重要无形资源的贡献。收益法以企业整体收益能力为评估核心，价值内涵包括了企业各项不可确指无形资产，资产基础法从企业购建角度反映企业价值，无法体现该部分不可确指无形资产估值。

通过对两种评估结果的分析,我们认为洛阳圣久锻件有限公司是专业研发系列风力发电轴承和其它基础轴承锻件的高新技术企业,配备有专业的技工队伍,在锻造、热处理、机加工和检测等主要生产加工环节,积累了丰富的经验和技术优势,并形成了三十余项专利技术,在工业金属环锻件制造技术、制造工艺以及制造能力等方面均已处于国内较先进水平,拥有较强的市场竞争力。同国内多家风电公司建立了战略合作伙伴关系,随着风电等下游市场的发展,圣久锻件产品市场需求持续增长,圣久锻件具有较强的盈利能力和业绩成长性。公司核心竞争力主要体现在以下几个方面:

1、客户资源优势

圣久锻件的外部客户主要为其他轴承制造商,销售订单主要通过商务谈判方式取得,销售价格主要基于市场化交易原则,综合考量原材料采购成本、工艺复杂程度、产品需求、市场竞争环境等因素,并最终根据谈判结果确定。随着轴承制造业的充分竞争和行业集中度的进一步提升,具有品质、成本、技术、全工艺流程优势的锻件制造商能够在价格中占有一定的优势。

2、采购模式优势

圣久锻件采取“以销定产、以产定购”采购模式。

圣久锻件采购的主要原材料为连铸圆坯和钢锭,主要采取比价采购的方式进行采购。钢锭及连铸圆坯的采购价格主要根据添加合金成分不同双方协商确定;对常规的原、辅材料的采购,坚持同样产品比质量、同样质量比价格、同样价格比服务的“三比”原则。圣久锻件与一些具有一定规模和经济实力的连铸圆坯和钢锭供应商建立了长期稳定的合作关系,采用持续分批的方式向供应商采购。

3、产品技术优势

圣久锻件开展了对大型、重型、高性能锻件制造工艺技术的研究和产业化应用，掌握了数控成型异形碾技术、数字化热处理调质技术等，积累了丰富的制造经验和工艺技术优势，具备了大型、异形、高端、大规模工业金属锻件生产能力。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次洛阳圣久锻件有限公司股东全部权益价值参考依据。由此得到洛阳圣久锻件有限公司的股东全部权益在基准日时点的价值为 190,100.00 万元。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，被评估单位纳入评估范围内的以下房屋建筑物未办理房屋产权证，具体明细如下：

无证房产统计表

序号	建筑物名称	结构	建筑面积	单位
1	1#车间	钢结构	45,745.18	m ²

企业所申报的面积根据企业相关人员进行现场测量确定，本次评估以企业申报面积为依据，结合现场勘察经企业确认后的实际面积为准。洛阳圣久锻件有限公司已出具产权瑕疵说明，承诺上述房产为其所有，不存在产权纠纷。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（三）抵(质)押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况

无。

（四）融资租赁事项

无。

（五）重大期后事项

评估基准日至评估报告出具日期间标的公司发生如下股权变动：

2022 年 11 月 24 日，圣久锻件召开股东会，同意股东嘉兴慧璞将其持有圣久锻件 2.2901%的股权（出资额 147.5410 万元人民币）转让给新强联，转让价格为 3,512.63 万元，其余股东放弃优先购买权。

2022 年 11 月 24 日，新强联与嘉兴慧璞签署了《股权转让协议》，约定嘉兴慧璞将其持有的圣久锻件 2.2901%的股权（出资额 147.5410 万元人民币）按照《增资协议》的约定的价格 3,512.63 万元转让给新强联。

2022 年 11 月 29 日，圣久锻件已就此次股权转让办理了工商变更登记手续。本次转让完成后，圣久锻件的股权结构变更如下：

序号	股东姓名和名称	出资额（万元）	出资比例
1	新强联	3,147.5410	48.8550%
2	深创投新材料基金	2,950.8197	45.8015%
3	驰锐投资	147.5410	2.2901%
4	范卫红	122.9508	1.9084%
5	乾道荣辉	73.7705	1.1450%
合计		6,442.6230	100.00%

（六）其他需要说明的事项

1、截至评估基准日，洛阳圣久锻件有限公司租赁事项如下：

金额单位：元人民币

序号	名称	面积	时间	年租金
1	洛阳市洛新产业集聚区厂房	25,083.64m ²	2021/01 至 2023/12	1,824,000.00

本次评估假设现有租赁状况不变的情况下，被评估单位可继续以租赁方式取得经营场所的使用权持续经营。

2、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机

构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）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。

（五）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。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）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评估对象可实现价格的保证。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2022年9月30日至2023年9月29日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二三年二月九日。

（此页无正文）

中联资产评估集团（浙江）有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二三年二月九日

附件

- 1、 资产评估委托合同（复印件）；
- 2、 经济行为文件（复印件）；
- 3、 重要资产权属证明文件；
- 4、 被评估单位基准日审计报告（复印件）；
- 5、 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 6、 委托人及被评估单位承诺函；
- 7、 签字资产评估师承诺函；
- 8、 中联资产评估集团（浙江）有限公司证券备案资产评估机构
名单；
- 9、 中联资产评估集团（浙江）有限公司备案公告（复印件）；
- 10、 中联资产评估集团（浙江）有限公司企业法人营业执照（复
印件）；
- 11、 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。