

本报告依据中国资产评估准则编制

富奥汽车零部件股份有限公司拟以其持有的
一汽光洋转向装置有限公司 51%股权出资项目

资产评估报告

中联评报字[2024]第 1887 号

共 1 册，第 1 册

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年七月十五日

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	16
七、 评估方法	21
八、 评估程序实施过程和情况	42
九、 评估假设	45
十、 评估结论	46
十一、 特别事项说明	50
十二、 资产评估报告使用限制说明	53
十三、 资产评估报告日	54
附件	56

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的可实现价格，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。

富奥汽车零部件股份有限公司拟以其持有的 一汽光洋转向装置有限公司 51%股权出资项目

资产评估报告

中联评报字[2024]第 1887 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受富奥汽车零部件股份有限公司的委托，就富奥汽车零部件股份有限公司拟以其持有的一汽光洋转向装置有限公司 51%股权出资之经济行为，对所涉及的一汽光洋转向装置有限公司 51%股东权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为一汽光洋转向装置有限公司 51%股东权益，评估范围是一汽光洋转向装置有限公司于基准日的全部资产及负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2023 年 12 月 31 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，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对一汽光洋转向装置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及满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，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，得出一汽光洋转向装置有限公司 51%股东权益在评估基准日 2023 年 12

月 31 日的评估结论如下:

一汽光洋转向装置有限公司股东全部权益账面值 37,356.07 万元, 评估值 49,726.36 万元, 评估增值 12,370.29 万元, 增值率 33.11%。

本次评估对象一汽光洋转向装置有限公司 51%股东权益按比例折算为 25,360.44 万元。

在确定一汽光洋转向装置有限公司 51%股东权益价值时, 评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价或折价, 也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

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 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

富奥汽车零部件股份有限公司拟以其持有的 一汽光洋转向装置有限公司 51%股权出资项目

资产评估报告

中联评报字[2024]第 1887 号

富奥汽车零部件股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就富奥汽车零部件股份有限公司拟以其持有的一汽光洋转向装置有限公司 51%股权出资之经济行为，对所涉及的一汽光洋转向装置有限公司 51%股东权益在评估基准日 2023 年 12 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为富奥汽车零部件股份有限公司，被评估单位为一汽光洋转向装置有限公司。

(一) 委托人概况

名称：富奥汽车零部件股份有限公司

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：长春汽车经济技术开发区东风南街 777 号

法定代表人：甘先国

注册资本：174,164.3085 万元

成立日期：1988 年 10 月 6 日

营业期限：1988 年 10 月 6 日至无固定期限

社会信用代码：91220101190325278H

经营范围：汽车零部件及相关产品的研发、设计、制造、销售及售后服务；进出口业务；设备及工艺装备的设计、制造及相关服务；租赁业务、物业服务业务；仓储和配送业务及相关服务。

(二) 被评估单位概况

1. 企业基本情况

企业名称：一汽光洋转向装置有限公司

类型：有限责任公司(中外合资)

住所：长春汽车经济技术开发区西湖大路 8399 号

法定代表人：滕星均

注册资本：1,880 万美元

成立日期：1997 年 2 月 3 日

营业期限：1997 年 2 月 3 日至 2027 年 2 月 3 日

统一社会信用代码：91220101605951757P

经营范围：开发、生产车辆用转向器系统及相关产品#

2. 历史沿革及股东结构

1996年12月26日，一汽集团公司、日本光洋精工株式会社、日本伊藤忠商事株式会社三方正式签定举办合资企业合同。

1996年12月27日，合资合同得到长春市政府批准，合资公司正式成立，定名为一汽光洋转向装置有限公司。

1998年9月27日，富奥汽车零部件有限公司正式成立，合资公司将更换新股东。股东三方就一汽集团公司将其拥有的一汽光洋公司全部

股权转让给富奥汽车零部件有限公司事宜给予最终确认，一致同意一汽集团公司将其拥有的一汽光洋公司全部股权转让给富奥汽车零部件有限公司。合资公司注册资本 1,880 万美元。富奥汽车零部件股份有限公司持股 50%，出资额 940 万美元；株式会社捷太格特持股 35%，出资额 658 万美元，伊藤忠商事株式会社持股 15%，出资额 282 万美元。

2010 年 2 月 18 日签订股份转让合同书，株式会社捷太格特将其持有的一汽光洋转向装置有限公司的 1%股份转让给富奥汽车零部件股份有限公司。合资公司注册资本 1,880 万美元。富奥汽车零部件股份有限公司持股 51%，出资额 958.80 万美元；株式会社捷太格特持股 34%，出资额 639.20 万美元，伊藤忠商事株式会社持股 15%，出资额 282 万美元。

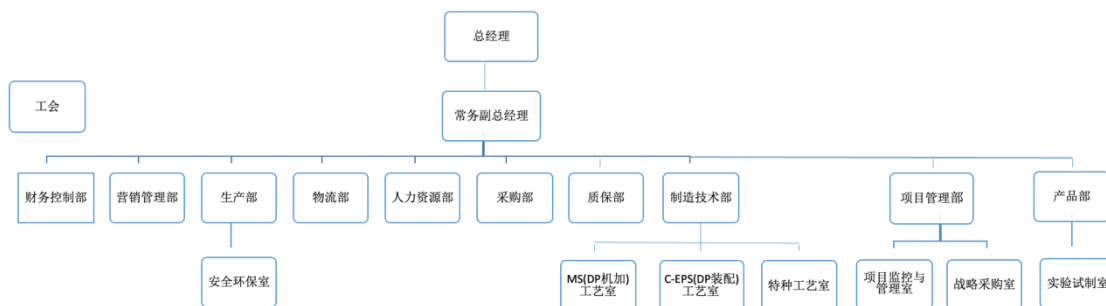
截至评估基准日， 股东名称、出资额和出资比例如下：

表1 出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
富奥汽车零部件股份有限公司	958.8 万美元	51	958.8 万美元	51
株式会社捷太格特	639.2 万美元	34	639.2 万美元	34
伊藤忠商事株式会社	282 万美元	15	282 万美元	15
合 计	1880 万美元	100	1880 万美元	100

3. 组织架构

一汽光洋转向装置有限公司组织架构图



4. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，资产总额 57,484.81 万元，负债 20,128.74 万元，净资产 37,356.07 万元；2023 年 1-12 月营业收入 34,441.63 万元，净利润 680.35 万元。

近年资产、财务状况如下表：

表2 资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
总资产	56,621.34	57,980.25	57,484.81
负债	20,118.46	21,212.99	20,128.74
净资产	36,502.88	36,767.26	37,356.07
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业收入	33,587.97	35,007.60	34,441.63
利润总额	568.22	709.89	612.50
净利润	58.31	235.17	680.35
经营活动产生的现金流量净额	2,850.42	2,285.99	1,019.01
投资活动产生的现金流量净额	3,150.72	164.18	-9040.59
筹资活动产生的现金流量净额			
审计机构	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)

5. 核心业务情况

(1) 主营业务

一汽光洋转向装置有限公司生产电动转向系统包括电动转向管柱

(C-EPS)、双齿轮电动转向器(DP-EPS)、机械转向器(MS)配套,正在开发齿条驱动式电动转向器(RP-EPS)。其中 C-EPS、DP-EPS 及 RP-EPS 生产线产能均为 44 万套/年, MS 生产线产能 108 万套/年, 目前均未达到满产状态。

业务模式主要为主机厂开发、配套。

经营理念: 具备全品类转向系统的产品开发和生产制造能力, 致力于为客户提供成熟可靠的转向系统解决方案, 成为转向系统首选供应商。

(2) 公司在行业近年发展情况及本单位在行业地位及竞争优势:

公司前期主要为一汽集团配套相关转向产品, 近两年开始积极开拓外部市场, 目前已经获得奇瑞集团机械转向器及双齿轮电动转向器配套项目, 正在积极开发试制中。

竞争优势主要体现在该公司客户比较优质, 产品结构合理, 研发技术先进, 并且一汽光洋产品质量相比同类产品较高, 主要加工设备均为进口, 加工工艺先进, 产品价格相比同类企业有一定的竞争优势。

(3) 产品的市场容量、市场需求、市场份额、市场定位:

乘用车市场年销量将近 3000 万, 目前一汽光洋市场占有率为 3%, 公司目前所有乘用车转向系统产品线已经完成布局, 后续目标市场占有率达到 10%左右。

市场定位: 竞争相对激烈, 目前和一汽光洋同类的独资、合资、自主的转向系统生产企业有 20 家左右, 价格相比国外独资厂家较低, 比自主厂家较高。

6. 公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》(财政部令 33 号, 2014 年 7 月修订版) 及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

(三) 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富奥汽车零部件股份有限公司，被评估单位为一汽光洋转向装置有限公司。委托人是被评估单位的控股股东，持股比例为 51%。

(四) 其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他报告使用人。

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

根据富奥汽车零部件股份有限公司出具的《总经理办公会会议纪要》(7/2024)，富奥汽车零部件股份有限公司、一汽股权投资（天津）有限公司拟合资成立新公司，其中富奥汽车零部件股份有限公司拟以其持有的一汽光洋转向装置有限公司 51%股权出资，于新公司占股比 66.6%，一汽股权投资（天津）有限公司以无形资产及货币出资，于新公司占股比 33.4%。

本次资产评估的目的是反映富奥汽车零部件股份有限公司持有的一汽光洋转向装置有限公司 51%股东权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是一汽光洋转向装置有限公司 51%股东权益。评估范围为一汽光洋转向装置有限公司于基准日的全部资产及负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为 57,484.81 万元，负债总额为 20,128.74 万元，净资产为 37,356.07 万元。其中，流动资产 37,162.54 万

元，非流动资产 20,322.27 万元；流动负债 15,142.56 万元，非流动负债 4,986.18 万元。

上述资产与负债数据摘自经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2023 年 12 月 31 日的一汽光洋转向装置有限公司资产负债表，审计意见为无保留意见。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）主要资产情况

截至评估基准日，被评估单位资产总额 57,484.81 万元，本次评估范围中的主要资产为存货、投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产等。截至评估基准日，被评估单位的主要资产无抵押、质押的情况。

主要资产的占比情况如下图所示。

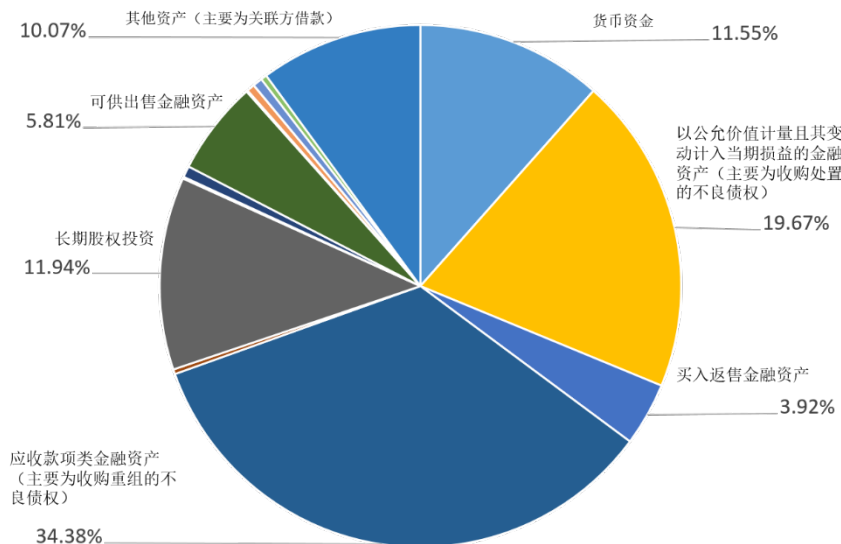


图1 一汽光洋转向装置有限公司主要资产分布

其中：

1. 存货

存货主要为原材料、在库周转材料、产成品、在产品及发出商品，

保存状况良好，产成品均可正常销售。

2. 投资性房地产

投资性房地产包括长春市东风大街 122 号（现为 5568 号），为被评估单位对外出租的土地。已取得吉国用（2002）字第 010600106 号土地使用权证，证载土地面积 27,472.90 平方米，证载权利人为一汽光洋转向装置有限公司。

3. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括二厂新厂房、二工厂厂房及办公楼及联合动力站房等，为被评估单位自用办公楼及生产用房。基准日现状较好，均可正常使用。均已办理房屋产权证，证载权利人均为一汽光洋转向装置有限公司。

4. 设备类资产

设备类资产包括机器设备及电子设备。其中，机器设备全部为生产使用，办公设备主要为员工办公使用，上述资产均处于正常使用。

5. 在建工程类资产

在建工程包括企业目前正在建的传感器标定及特性检查机、转子压入焊机、减速器壳体减震衬套压入机等生产设备。

企业申报评估的无形资产包括账面记录的国有土地使用权及生产办公软件。截至评估基准日，企业申报范围内无账面未记录的无形资产包括专利权、软件著作权、商标及域名。

6. 国有土地使用权

表1. 土地使用权登记情况一览表

宗地名称	土地位置	实际面积(m ²)	土地实际用途	取得日期	开发程度	权证编号
国有建设用地	西湖大路 8399 号	72,237.00	工矿仓储用地	2007 年 7 月	七通一平	0981361

7. 生产及办公软件

表 2. 生产及办公软件情况一览表

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限
1	280B(FT09)项目开发费	2017 年 8 月	10
2	条码项目系统软件	2014 年 11 月	10
3	JQ03 二维码打印系统	2016 年 12 月	10
4	C-EPS 生产线目标加工系统	2017 年 8 月	10
5	条码系统生产追溯优化项目	2018 年 8 月	10
6	EPS 产线条码质量追溯系统	2019 年 5 月	10
7	MES 质量追溯系统	2021 年 6 月	10
8	DP 产线质量追溯系统	2022 年 8 月	10
9	CANoe 软件	2022 年 8 月	10
10	PLM 系统西门子软件	2023 年 9 月	10

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，企业申报评估的范围内的表外资产为专利权、软件著作权、商标权及域名。

1. 专利权

表 3. 专利权情况一览表

序号	专利名称	类型	专利号	权利人
1	转向器安装衬套及其安装方法	发明	ZL 201110144604.X	富奥汽车零部件股份有限公司， 一汽光洋转向装置有限公司
2	一种转向器的密封结构	实用新型	ZL 2015 2 0630075.8	富奥汽车零部件股份有限公司， 一汽光洋转向装置有限公司
3	一种齿轮齿条式转向器支撑压块	实用新型	ZL2016 0 0719818.3	富奥汽车零部件股份有限公司， 一汽光洋转向装置有限公司
4	一种转向器支撑衬套结构	实用新型	ZL 2016 2 1089023.5	富奥汽车零部件股份有限公司， 一汽光洋转向装置有限公司
5	一种带有齿轮轴总成的转向器	实用新型	CN 206155550 U	富奥汽车零部件股份有限公司， 一汽光洋转向装置有限公司
6	一种转向器支撑衬套加工方法与支撑衬套结构	实用新型	CN 106273229 B	富奥汽车零部件股份有限公司， 一汽光洋转向装置有限公司
7	转向器齿轮齿条啮合支撑结构	实用新型	CN 208515668 U	富奥汽车零部件股份有限公司， 一汽光洋转向装置有限公司
8	一种电动助力转向系统用支撑压块总成	实用新型	CN 212921685 U	富奥汽车零部件股份有限公司， 一汽光洋转向装置有限公司
9	传动带张紧力调节装置及电动助力转向系统	实用新型	CN 214578662 U	富奥汽车零部件股份有限公司， 一汽光洋转向装置有限公司
10	一种用于转向系统的间隙调整装置	实用新型	CN 217730540 U	富奥汽车零部件股份有限公司， 一汽光洋转向装置有限公司

序号	专利名称	类型	专利号	权利人
11	密封结构及转向器	实用新型	CN 218935277 U	富奥汽车零部件股份有限公司, 一汽光洋转向装置有限公司
12	转向器齿轮孔端塞限位结构及转向器	实用新型	CN 219082198 U	富奥汽车零部件股份有限公司, 一汽光洋转向装置有限公司
13	后轮转向器限制轴转动的 V 型压块结构	实用新型	CN 219790270 U	一汽光洋转向装置有限公司
14	一种转向器用降噪装置	实用新型	CN 220096449 U	富奥汽车零部件股份有限公司, 一汽光洋转向装置有限公司
15	一种多孔蜂窝式端盖	实用新型	CN 220505751 U	一汽光洋转向装置有限公司
16	锻造转向器齿轮毛坯	外观设计	ZL 2009 3 0120552.6	富奥汽车零部件股份有限公司, 一汽光洋转向装置有限公司
17	转向器组合安装衬套	外观设计	ZL 2009 3 0120584.6	富奥汽车零部件股份有限公司, 一汽光洋转向装置有限公司
18	转向器油缸固定夹总成	外观设计	ZL 2010 3 0187122.9	富奥汽车零部件股份有限公司, 一汽光洋转向装置有限公司
19	转向器油缸齿轮壳体总成	外观设计	ZL 2010 3 0187161.9	富奥汽车零部件股份有限公司, 一汽光洋转向装置有限公司
20	转向器壳体连接套	外观设计	ZL 2013 3 0548826.8	富奥汽车零部件股份有限公司, 一汽光洋转向装置有限公司

2. 软件著作权

表 4. 软件著作权情况一览表

序号	软件名称	登记号	著作权登记证书	著作权首次发表时间
1	齿轮齿条式转向器设计专家系统[简称: Rpsuite]2.0	2014SR188713	2014SR188713	2014/12/5
2	C-EPS 系统输出响应设计验算系统[简称: AutoThrust]V2.0	2016SR325859	2016SR325859	2016/11/10
3	C-EPS 系统硬点布置设计验证系统软件	2017SR423348	2017SR423348	2017/8/4
4	齿轮齿条式转向器设计专家系统软件[简称: Rpsuite]V5.0	2017SR540461	2017SR540461	2017/9/25
5	转向系统用扭杆刚度设计演算系统软件	2017SR542710	2017SR542710	2017/9/25

3. 商标

表 5. 商标权情况一览表

序号	商标名	状态	注册号	注册日期	有效期	国际分类
1	FAW KOYO	已注册	1274496	1998/2/26	2029/5/13	第 12 类-运输工具
2	FKS	已注册	1274495	1998/2/26	2029/5/13	第 13 类-运输工具

4. 域名

纳入本次评估范围的域名为企业官网域名 www.fawkoyo.com，备案号吉 ICP 备 18007303 号-1，截至评估基准日可正常访问。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（XYZH/2024CCAA2B0048）审计报告的审计结果，审计意见为无保留意见。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

(一) 价值类型及其定义

评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

(二) 价值类型选择的理由

本次评估的目的是反映一汽光洋转向装置有限公司 51%股权于评估基准日的市场价值。资产评估报告使用人要求评估结果公允、公正，并且资产评估报告使用人会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。结合资产评估目的、评估时所依据的市场条件以及评估结论的适用条件，确定本次评估选用市场价值类型。

五、 评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2023 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

富奥汽车零部件股份有限公司出具的《总经理办公会会议纪要》(7/2024)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《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修订);
3. 《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);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
5. 《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通过);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(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修订);
7. 《中华人民共和国著作权法》(中华人民共和国第十三届全国人

民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2020 年 11 月 11 日通过);

8. 《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修正);

9. 《中华人民共和国商标法》(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修正);

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 691 号, 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过);

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令 第 50 号);

12. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税 [2008]170 号);

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

14. 《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);

15. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令 第 91 号发布, 根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令 第 732 号)修订);

16. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号);

17. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2019 年修订);

18. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号, 2005 年 8 月 25 日);

19. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国

资委产权[2006]274 号);

20. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国
资产权[2009]941 号);

21. 《关于印发企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》(国
资发产权[2013]64 号);

22. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令
第 32 号, 2016 年);

23. 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国资产
权发[2010]11 号);

24. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委财政部证监会令
第 36 号);

25. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评
估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);

26. 地方国资关于国有资产评估管理的相关规定;

27. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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-资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2019]35 号);

5. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

6. 《资产评估执业准则-企业价值》(中评协[2018]38 号);

7. 《资产评估执业准则-无形资产》(中评协[2017]37 号);

8. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38 号);

9. 《资产评估执业准则-机器设备》(中评协[2017]39 号);

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
12. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
13. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
17. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
18. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
19. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
20. 其他与评估工作相关的准则等。

(四) 资产权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用证；
3. 专利权证；
4. 软件著作权证
5. 商标权证；
6. 重要资产购置发票或合同；

(五) 取价依据

1. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
2. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
3. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2017]504号）；
4. 《2023 机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）；

5. 项目使用的工程造价资料及材料信息资料;
6. 基准地价文件;
7. 土地交易市场资料;
8. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
9. 重要业务合同、资料;
10. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（XYZH/2024CCAA2B0048）;
2. wind 资讯金融终端;
3. 《投资估价》（[美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社）;
4. 《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）;
5. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 版）;
6. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）;
7. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）;
8. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283 号）;
9. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）;
10. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）;
11. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）;
12. 《房地产估价规范》（GB/T50291 - 2015）;
13. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508 - 2014）;

14. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

15. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令 33 号, 财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布, 2014 年 7 月修订版) 及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则);

16. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);

17. 中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息;

18. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号) 和《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号) 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。

企业价值评估中的收益法, 是指将预期收益资本化或者折现, 确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法, 是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较, 确定评估对象价值的评估方法。

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, 评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值, 确定评估对象价值的评估方法

(二) 评估方法选择

本次评估目的是富奥汽车零部件股份有限公司拟以其持有的一汽光洋转向装置有限公司 51%股权出资。

资产基础法，是指以被评估单位的资产负债表作为导向，将被评估单位各单项资产分别按适用的评估方法在合理评估的基础上确定评估对象价值的一种评估方法。本次评估目的是股权出资，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提供了依据，因此本次评估适合采用资产基础法进行评估。

本次评估的目的是反映一汽光洋转向装置有限公司 51% 股权于评估基准日的市场价值，为委托人相关经济行为提供价值参考依据，被评估单位具有明确的经营规划，财务预算数据完善，收益法从企业未来获利能力反映企业的价值，故本次评估可以选择收益法进行评估。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，本次评估不适宜采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

（三）资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，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

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。

(2)交易性金融资产

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日基金账户对账单，确认理财产品账表单相符。进而，评估人员查阅各项结构性存款合同，核实结构性存款的收益计算模式、会计计量方式，对结构性存款，评估人员以经过核实的结构性存款余额确定评估值。

(3)应收账款类

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，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、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），不计提坏账准备。

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4)应收款项融资

评估人员核对了账簿记录、核对了应收票据台账及票据原件，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应收票据融资核实无误的基础上，以核实后的账面价值确定评估值。

(5) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，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，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

(6) 存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）及发出商品。存货的具体评估方法及过程如下：

1) 原材料

原材料主要为辅助材料、修理备件及协作件等。清查时，核对报表余额、明细账及评估明细表，现场抽查盘点相关实物资产，了解原材料的现状并核实申报数量与实际数量。大部分原材料不存在积压、变质、毁损、报废情况。在核实账、表相符，数量金额无异常后，本次评估以实际数量乘以市场销售单价确定评估值。对于账面已计提存货跌价准备的原材料，经核实为企业已停产产品的备件及材料等，因该部分备件及材料是为产品定制的材料，产品停产后无使用价值，企业根据该部分原材料可变现价格与账面价值之间的差额计提减值准备。经核实，评估基准日已计提跌价准备的原材料涉及的废旧材料价格与企业计提减值时基本相同，故对该部分原材料以核实后的账面价值确定评估值。

2) 在库周转材料

在库周转材料主要是刀具、砂轮等。

经现场调查了解，企业对在库周转材料采用实际成本核算。在上述基础上对账面值进行分析，对于部分购入日期距评估基准日较近的在库周转材料，周转正常，不存在积压和损坏等现象，本次评估对其抽查了

购置合同、发票等资料，与其账面值进行比对分析差异不大，账面价值基本反映了原材料的现行市场价值，故对该部分原材料以核实后的账面值确定评估值。

3) 产成品

产成品主要为动力转向柱带中间轴总成、双齿轮电动转向器带拉杆总成及机械转向器带横拉杆总成等，产品正常销售。不存在积压、变质、毁损、报废情况。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风险后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-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.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算缴纳的城市建设税与教育附加；

C.销售费用率是按销售费用与销售收入的比列平均计算；

D.营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

对于亏损企业参照行业利润率确定

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

在产品为自制半成品。考虑生产过程中形成的自制半成品不能单独销售，而是主要用于形成产成品对外正常销售，对正在生产加工中的未完工产品，评估人员核实了在产品的生产成本核算资料，这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现实成本，故在产品按核实后的账面价值确认评估值。

5) 发出商品

发出商品主要为转向器带拉杆总成、机械转向器总成及机械转向器带横拉杆总成等。经查企业产品均为正常销售，在清查核实的基础上评估人员企业提供的资料分析，发出商品为正常产品，参照库存商品的评估方法评估。评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-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：不含税售价是按照发出商品的销售合同价格或是评估基准日前后的市场价格确定的；

B.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算缴纳的城市建设税与教育附加；

C.销售费用率是按销售费用与销售收入的比列平均计算；

D.营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

E.主营业务利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

F.对于亏损企业参照行业利润率确定。

G.所得税率按企业现实执行的税率；

H.r 为一定的率，由于发出商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%。

2. 投资性房地产

根据《资产评估执业准则——不动产》和《投资性房地产评估指导意见》的要求，参照《城镇土地评估规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在本次评估方法的选择过程中，根据评估对象现场勘查和有关资料的收集情况，按照《城镇土地评估规程》，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，进行具体分析如下：

(1) 所选用评估方法的理由

根据委估宗地的特点及项目的实际情况，参照《城镇土地评估规程》的规定，本次评估出让用途土地使用权采用收益法进行评估。这是由于：

本次评估的土地使用权位于长春市东风大街 122 号（现为 5568 号），为长春市四级工业用地（2016 年基准地价级别）。该区域宗地开发利用程度很高，周围基本无未开发利用的土地，且该区域近几年国有土地征收案例极少，不动产交易案例及土地交易案例极少。因此无法采用市场法、成本逼近法、剩余法进行评估。也不适合采用基准地价系数修正法进行评估。经调查，该区域内有工业土地出租案例，因此本次选用工业用地的租赁案例，先测算租金，然后扣减相应租赁税、费，得出土地净收益，最后选用适合的土地收益公式，计算土地价值，即采用收益法评估该宗地价值。

(2) 方法介绍

收益法基本原理及计算公式

收益法是将待估宗地未来若干年的土地纯收益通过一定的还原率将其还原成估价期日的现值，然后将现值累加得出待估宗地价值的一种

方法。

$$\text{基本公式： } P = \frac{a}{r} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right)$$

式中：P—待估宗地价格

a—土地年纯收益

r—土地还原率

n—土地收益期限

3. 固定资产-房屋建筑物

(1) 评估方法选择

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，对于企业自建的房屋建筑物类资产，采用成本法进行评估。

(2) 评估方法介绍

成本法是指按评估基准日时点的市场条件和待估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房产所需投资，乘以综合评价后房屋建筑物的成新率，最终确定房屋建筑物价值的方法。计算公式如下：

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

A. 重置成本的确定

由于被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物类资产重置成本均为不含税价。

重置成本一般由建安工程造价、工程前期费用及其他费用、资金成本三部分组成。计算公式为：

$$\text{重置成本（不含税）} = \text{建安工程造价（含税）} + \text{前期及其他费用（含税）} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税额}$$

a. 建安工程造价的确定

房屋的竣工结算资料比较完善，因此采用重编预算法计算建安造价，重编预算法是根据竣工结算审核报告确定的工程量，套用现行的《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《吉林省建筑工程计价定额》（JLJD-JZ-2019）、《吉林省装饰工程计价定额》（JLJD-ZS-2019）、《吉林省建设工程费用定额》（JLJD-FY-2019）、2023 年 12 月《吉林市工程造价信息》，计算建安造价；

b. 前期及其他费用的确定

根据国家标准、行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件，确定前期费用和其他费用。

c. 资金成本的确定

按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2023 年 12 月 20 日（参照评估基准日当月 20 日）公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数，按照资金均匀投入计取资金成本。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = \text{【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】} \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

d. 可抵扣增值税额的确定

$$\text{可抵扣增值税额} = \text{建安工程造价（含税）} / (1 + \text{增值税率}) \times \text{增值税率} + \text{前期及其他费用（含税）} - \text{前期及其他费用（不含税）}$$

综上：重置成本（不含税）=建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本-可抵扣增值税额

B. 成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各

部分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》及《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本（不含税）} \times \text{成新率}$$

4. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

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

(1) 重置成本的确定

① 机器设备重置成本

机器设备的重置成本，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(包括设备购置费、运杂费、安装调试费、基础费、前期费用、资金成本等)，本次评估确定机器设备重置成本：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{前期费用} + \text{资金成本} - \text{增值税可抵扣金额}$$

A. 设备购置费

主要通过向生产厂家或经销商询价以及参考近期同类设备的合同价格确定设备购置价格。

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的距离不同，按不同运杂费率计取。

C. 安装调试费

参照机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》安装费率或参考企业实际支出确定，同时根据设备的特点、重量、安装难易程度进行调整，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D.基础费

参照机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》基础费率或参考企业实际支出确定，同时根据设备的特点、重量、所需基础规格进行调整，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须打基础的设备，不考虑基础费。

E.前期费用

前期费用包括管理费、可行性研究报告、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

F.资金成本

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，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年12月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为4.2%。本项目建设工期为1年，取值为3.45%，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑，则：

资金成本=(设备含税购置价+安装调试费+基础费+前期费用)×贷款市场报价利率×合理工期×1/2

G.增值税可抵扣金额

根据《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，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令

第 538 号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号)的有关规定,凭增值税专用发票从销项税额中抵扣,其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故:

可抵扣进项税额=设备购置价/1.13×13%+(运杂费+安装调试费+基础费)/1.09×9%+前期费用含税与不含税的差额

② 电子设备重置成本

根据当地市场信息及淘宝、阿里巴巴、京东商城等近期市场价格资料,依据其购置价确定重置成本。

对于购置时间较早,现市场上无相关型号但能使用的电子设备,参照二手设备市场价格确定其评估值。

(2) 成新率的确定

① 机器设备成新率

在本次评估过程中,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%

② 电子设备成新率

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率,计算公式如下:

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

5. 在建工程

结合本次在建工程特点,针对在建工程类型和具体情况,采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时,评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可行性研究报告、初步设计、概预算资料,与项目工程

技术人员等相关人员进行了访谈，并进行了现场勘察。确认待评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标准要求。

对于在建工程的合理工期较短，在工程重置成本的变化不大的情况下，在核实在建工程账面金额无误的前提下，评估以清查核实后的账面值确定评估值。

6. 无形资产-土地使用权

(1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

① 适宜采用的方法及理由

经调查，该区域六级工业用地近期有较多交易案例，适合采用市场法进行评估。由于委估宗地为工业用地，开发土地所耗费的各项费用、利息、利润、应缴纳的税金和土地增值的确定都有据可依，因此可以采用成本逼近法进行评估。

② 不适宜采用的方法及理由

A 基准地价系数修正法：

评估对象虽位于长春市基准地价覆盖范围内，但该地基准地价对应的基准日为 2015 年 1 月 1 日，距本次评估基准日也超过 6 年，与当地市场情况存在较大差异，无法客观反映土地市场价值，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估；

B. 收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，评估对象所处区域的工业用地基本以自用为主，极少有出租的情况，也难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益

有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估。

C.假设开发法：评估对象为工业用地，同一供需圈近期类似工业用地的房地产以企业购地后自建自用为主，工业厂房租赁或买卖案例较少，未形成稳定公开的工业厂房租赁与买卖交易市场，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用市场法和成本逼近法进行评估。

（2）评估方法介绍

① 市场法

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

P -----待估宗地价格；

P_B -----比较实例价格；

A -----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B -----待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易情况指数；

C -----待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D -----待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E -----待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

② 成本逼近法

基本原理及计算公式

成本逼近法是以开发土地耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润及土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

$$V = E_H + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

公式中：V—待估宗地价格

E_H —土地取得费

E_d —土地开发费

T—税费

R_1 —利息

R_2 —利润

R_3 —土地增值

7. 无形资产-其他

(1) 外购软件

对于外购的软件，本次评估评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证，经核实表明账、表金额相符。对于现在用软件，由于企业拥有的软件是公开市场可以购买的软件，所以我们以基准日的不含税市价确定评估值。

(2) 商标权

由于委估的商标虽然应用到企业生产经营中，但市场知名度不高，因此可以判断委估商标无法为企业带来超额收益，因此本次评估不采用收益法；同时，市场上无法找到与委估商标相似的成交案例，也无法采用市场法进行评估。由于委估商标的成本构成可以计量，因此本次对商标权采用成本法进行评估。

成本法评估是依据商标权无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。

成本法基本公式如下：

$$P=C1+C2+C3+C4$$

式中：

P—评估价值

C1—设计成本

C2—注册官费及注册代理费

C3—维护使用成本

C4—变更费用

（3）专利权、软件著作权

专利及软件著作权的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过活跃在专利市场或资本市场上选择相同或相似的专利及软件著作权作为参照物，同时针对各种价值影响因素，如将专利的用途及贡献程度等进行类比，再用被评估专利与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、从而确定专利的价值。使用市场法评估专利及软件著作权的必要前提包括：市场数据公开化程度较高；存在可比的专利及软件；参照物的价值影响因素明确且能够量化等。由于我国专利及软件著作权市场交易目前尚处初级阶段，类似专利及软件著作权的公平交易数据采集较为困难，市场法在本次评估应用中可操作性较差。

收益法以被评估专利及软件著作权未来所能创造的收益现值来确定评估价值，对专利等无形资产而言，其价值主要来源于直接变卖该类无形资产的收益，或者通过使用该类无形资产为其产品或服务注入技术加成而实现的超额收益。

成本法通过分析重新开发出被评估专利及软件著作权所需花费的物化劳动来确定评估价值。企业合法取得专利过程中需支出的费用一般包括设计费、材料费、试验费、人工费、管理费及折旧费等，专利赋予

企业的真实价值，与企业实际所支出费用之间通常对应关系较弱，故成本法评估通常适用于经营与收益之间不存在较稳定的对应关系，相应产品或服务价格市场性较弱的专利评估。

综上，考虑被评估单位申报的专利及软件著作权实际为已形成的生产工艺，与企业的收入及利润关联性较高，能给企业带来超额收益，本次评估我们采用收益途径对委托评估的专利权与软件著作权进行评估，即采用收益法进行评估。在实际应用中，被评估单位业务由多种专利权与软件共同发挥作用，评估中将应用于该业务中的专利权与软件作为技术组合进行评估。

①收益模型的介绍

采用收入分成法较能合理测算被评估单位技术型无形资产的价值，其基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \times K \times (1-A)$$

式中：

式中：P——待估专利权与软件著作权的评估价值；

R_i——预测第 i 年业务收入；

K——收入分成率；

A——更新替代率；

n——被评估对象的未来收益期；

i——折现期；

r——折现率。

(4) 域名

域名价值评估模型如下：

域名价值 = P × K × 10,000

式中：

P：域名价格指数；

K：域名后缀调整系数

域名的价值指数（P），计算公式如下：

$$P = v + (\mu - v) \times \Delta$$

式中：

P：域名价格指数；

μ ：取值上限；

v：取值下限；

Δ ：调整系数。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为产减值准备、递延收益、预计负债等形成的递延所得税资产。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

9. 其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为预付设备款。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同、协议等资料，以证实其他非流动资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

10. 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。

(四) 收益法

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度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。

2. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

(3) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

(4) 将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

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：被评估单位的股东全部权益(净资产)价值；

B：被评估单位的企业价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

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

式中：

P：被评估单位的经营性资产价值；

I：被评估单位基准日的长期投资价值；

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

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

式中：

R_i：被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

r：折现率；

n：被评估单位的未来经营期；

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

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位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

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

w_d : 被评估单位的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

w_e : 被评估单位的权益比率;

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

r_d : 所得税后的付息债务利率;

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

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

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;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4. 收益期限

根据被评估单位章程, 企业营业期限为长期, 并且由于评估基准日被评估单位经营正常, 没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 或者上述限定可以解除, 并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营, 相应的收益期为无限期。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况, 明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日; 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,

签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，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. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项

业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物、机器设备全面盘点勘查。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对专用设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产及负债评估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。

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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

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. 企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
 4. 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；
 5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 6. 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；
 7. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；
- 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，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，采用资产基础法、收益法，对一汽光洋转向装置有限公司51%股东权益在评估基准日2023年12月31日的价值进行了评估。

（一） 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下：

总资产账面值 57,484.81 万元，评估值 66,207.45 万元，评估增值 8,722.64 万元，增值率 15.17%。

负债账面值 20,128.74 万元，评估值 16,481.09 万元，评估减值 3,647.65 万元，减值率 18.12%。

净资产账面值 37,356.07 万元，评估值 49,726.36 万元，评估增值 12,370.29 万元，增值率 33.11%。详见下表。

表2.资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	37,162.54	37,159.91	-2.63	-0.01
2 非流动资产	20,322.27	29,047.54	8,725.27	42.93
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	220.63	471.97	251.34	113.92
5 固定资产	18,279.12	21,388.13	3,109.01	17.01
6 在建工程	389.09	389.09	-	-
7 无形资产	382.74	5,747.66	5,364.92	1,401.71
7-1 其中：土地使用权	113.62	2,817.24	2,703.62	2,379.53
8 其他非流动资产	1,050.69	1,050.69	-	-
9 资产总计	57,484.81	66,207.45	8,722.64	15.17
10 流动负债	15,142.56	15,142.56	-	-
11 非流动负债	4,986.18	1,338.53	-3,647.65	-73.16
12 负债总计	20,128.74	16,481.09	-3,647.65	-18.12
13 净资产（所有者权益）	37,356.07	49,726.36	12,370.29	33.11

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值为 37,356.07 万元，评估值为 49,835.36 万元，评估增值 12,479.29 万元，增值率 33.41%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 49,835.36 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 49,726.36 万元，差异 109.00 万元，差异率 0.22%。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。

（四）评估结果的选取

由于企业现有客户受国内新能源车辆的影响，产量有所下滑，对企业现阶段的生产经营造成一定影响，企业目前已取得一汽大众、一汽红旗及一汽丰田等车企的订单，但尚未投入生产，企业也在积极寻找新的客户资源，但尚未签订意向合作协议等，未来经营情况仍存在较大不确定性。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，由此得到一汽光洋转向装置有限公司全部权益在基准日时点的价值为 49,726.36 万元。

本次评估对象一汽光洋转向装置有限公司 51%股东权益按比例折算为 25,360.44 万元。

在确定一汽光洋转向装置有限公司 51%股东权益价值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

（五）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1.投资性房地产

本次评估范围内投资性房地产-土地使用权评估值为 471.97 万元，账面价值为 220.63 万元，评估值较比账面价值增值 251.34 万元，增值率 113.92 %。

评估增值的主要原因是本次评估宗地为股东出资方式取得，近年周边配套基础设施健全，使得土地地价上涨。因此土地使用权有较大幅度增值。

2. 固定资产

(1) 房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产账面价值为 4,212.94 万元，评估值为 6,410.49 万元，评估增值 2,197.54 万元，增值率 52.16%。

被评估单位分别于 2009 年及 2016 年对评估对象进行维修改造，是本次评估原值减值的主要原因；企业会计折旧年限短于评估使用的经济寿命年限是净值增值的主要原因。

(2) 设备类

设备类资产评估增值 911.47 万元，增值率 6.48%。评估增值的主要原因如下：

① 机器设备

评估原值减值的主要原因包括：部分设备购置时间较长，由于这部分类型资产技术进步较快，导致旧产品价格下降较多，评估基准日时点的价格普遍低于购置时点，因此导致评估原值较账面原值减值。

评估净值增值的主要原因为本次评估所采用的设备的经济耐用年限长于企业资产的会计折旧年限，因此导致评估净值较账面价值增值。

② 电子设备

电子设备评估原值减值的主要原因是企业的电子设备主要为办公用等设备，受这类资产技术更新速度比较快的特点的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平，且部分电子设备已超期，其

评估原值为二手价格，远低于账面原值，综上导致评估原值较账面原值减值。

电子设备评估净值增值的主要原因是大部分电子设备会计折旧年限短于本次评估设备的经济耐用年限，导致评估净值较账面价值增值。

5. 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的一宗土地账面价值为 113.62 万元，评估值为 2,817.24 万元，评估增值 2,703.62 万元，增值率 2,379.53%。

本次评估范围的一宗土地主要增值原因是：账面价值为企业以前年度取得土地使用权的成本价，随着近年来该区域社会与经济的不断发展，该区域投资环境的不断优化、基础设施的不断改善等带动了区域内土地使用权价值的上升，从而导致评估值相对账面价值增值。

6. 无形资产-其他

无形资产-其他账面价值 269.12 万元，评估值 2,930.42 万元，评估增值 2,661.29 万元，增值率 988.88%。

评估增值的主要原因是企业申报的专利权、软件著作权、商标权及域名为账外资产，无账面价值。本次评估结果包含了该部分账外资产的价值，导致评估结果增值。

7. 递延收益

递延收益账面价值 4,089.54 万元，评估价值 441.89 万元，评估减值 3,647.65 万元，减值率 89.19%。

评估减值的主要原因是递延收益核算内容为政府补贴，非被评估单位实际需要承担的负债。本次评估以需要缴纳的企业所得税作为评估值，导致评估结果减值。

十一、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（XYZH/2024CCAA2B0048）审计报告的审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

（二） 权属资料不全或权属瑕疵事项

本次评估未发现权属资料不全或权属瑕疵事项。

（三） 评估程序受限或评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估程序受限或评估资料不完整的情形。

（四） 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现被评估单位存在法律、经济等未决事项。

（五） 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估未发现被评估单位存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（六） 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估未发现被评估单位存在重大期后事项。

（七） 本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估未发现被评估单位存在对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（八） 其他需要说明的事项

1. 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。

2. 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。

3. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，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；

9. 本次评估，评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

十二、 资产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人使用。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) 评估结论的使用有效期：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，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起计算，至 2024 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

评估报告日为二〇二四年七月十五日。

(此页无正文)



法定代表人: 胡达

资产评估师: 周-斌
正式执业会员
资产评估师
21190054

资产评估师: 王绍军
正式执业会员
资产评估师
王绍军
21000033

二〇二四年七月十五日

附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
3. 委托人和被评估单位产权登记证（复印件）；
4. 被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人及被评估单位承诺函；
6. 签字资产评估师承诺函；
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（京财资评备（2022）0128号）（复印件）；
8. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
9. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
10. 资产评估委托合同（复印件）；