

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川长虹电器股份有限公司拟转让股权  
所涉及合肥长虹实业有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

卓信大华评报字(2024)第 8845 号

(共一册 第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二四年九月二十三日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111030005202400905
合同编号:	2024--HT1028
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	卓信大华评报字(2024)第8845号
报告名称:	四川长虹电器股份有限公司拟转让股权所涉及合肥长虹实业有限公司股东全部权益价值
评估结论:	375,033,242.38元
评估报告日:	2024年09月23日
评估机构名称:	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员:	王磊 (资产评估师) 会员编号: 51200152 周桂刚 (资产评估师) 会员编号: 51130049
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年09月23日

# 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	21
九、评估假设 .....	22
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	25
十二、评估报告使用限制说明 .....	27
十三、评估报告日 .....	28
资产评估报告附件 .....	30

## 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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人

不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 四川长虹电器股份有限公司拟转股权 所涉及合肥长虹实业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受四川长虹电器股份有限公司、长虹美菱股份有限公司的共同委托，对合肥长虹实业有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据四川长虹电器股份有限公司《关于评估经济行为的说明》、长虹美菱股份有限公司《关于评估经济行为的说明》，四川长虹电器股份有限公司拟转让合肥长虹实业有限公司股权。本次评估目的是对四川长虹电器股份有限公司拟转让股权之经济行为所涉及合肥长虹实业有限公司的股东全部权益在评估基准日 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的合肥长虹实业有限公司股东全部权益价值；评估范围为合肥长虹实业有限公司在评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计 25,571.20 万元，其中：流动资产 6,286.20 万元，非流动资产 19,285.00 万元；账面负债总计 2,081.30 万元，流动负债 2,073.61 万元，非流动负债 7.69 万元；账面股东全部权益 23,489.90 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 6 月 30 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：通过资产基础法评估，合肥长虹实业有限公司账面资产总计 25,571.20 万元，评估价值 39,584.63 万元，评估增值 14,013.43 万元，增值率 54.80%；账面负债总计 2,081.30 万元，评估价值 2,081.30 万元，评估无增减值；账面股东全部权益 23,489.90 万元，评估价值 37,503.33 万元，评估增值 14,013.43 万元，增值率

59.66%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

特别事项说明：

利用外部报告情况：本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经天健会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计，并出具了天健川审【2024】916号无保留意见审计报告，出具日期为2024年8月9日。

权属瑕疵或权属资料不完备事项：

1、评估范围内的8号研发楼尚未取得不动产权证书，根据合肥长虹实业有限公司提供的《合肥长虹实业有限公司关于合肥长虹8号厂房消防改造方案的请示》，评估范围内的8号研发楼将消防改造以使其达到验收合格状态，消防改造费用概算金额为555.27万元。本次评估参考《合肥长虹8#楼消防改造方案》列示的概算金额555.27万元作为消防改造支出进行测算，最终以评估基准日后实际消防改造支出费用为准。

本次对建筑面积依据企业提供的确权证明、竣工决算资料结合现场勘查确定，最终建筑面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

2、截至评估基准日，纳入评估范围的车辆中，车牌号为川BEG399迈腾轿车、川BEG089金杯面包车，其证载权利人为四川长虹电器股份有限公司。上述车辆为被评估单位购买所得，尚未进行产权证变更，目前车辆正常使用中，被评估单位承诺上述车辆为其合法所有，不存在权属纠纷。

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。

# 四川长虹电器股份有限公司拟转让股权 所涉及合肥长虹实业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2024）第 8845 号

四川长虹电器股份有限公司

长虹美菱股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对四川长虹电器股份有限公司拟转让股权所涉及合肥长虹实业有限公司股东全部权益在 2024 年 6 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为四川长虹电器股份有限公司、长虹美菱股份有限公司，被评估单位为合肥长虹实业有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

### （一）委托人一

企业名称：四川长虹电器股份有限公司

法定住所：四川省绵阳市高新区绵兴东路 35 号

法定代表人：柳江

注册资本：肆拾陆亿壹仟陆佰贰拾肆万肆仟贰佰贰拾贰元整

企业类型：其他股份有限公司（上市）

主要经营范围：一般项目：家用电器制造；家用电器销售；日用电器修理；智能车载设备制造；智能车载设备销售；电子产品销售；家用电器零配件销售；通信设备制造；通信设备销售；通用设备修理；通信传输设备专业修理；照明器具制造；照明器具销售；家居用品制造；家居用品销售；日用产品修理；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及外围设备制造；计算机及办公设备维修；电工机械专用设备制造；机械设备销售；专用设备修理；电工器材销售；电力设施器材销售；制冷、空调设备制造；制冷、空调设备销售；数字视频监控系统制造；金属链条及其他金属制品制造；金属制品销售；金属制品修理；仪器仪表制造；仪器仪表销售；仪器仪表修理；文化、办公用设备制造；办公用品销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；文具用品零售；文具用品批发；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；集成电路设计；集成电路销售；软件开发；软件销售；企业管理咨询；信息技术咨询服务；财务咨询；化工产品销售（不含许可类化工产品）；货物进出口；建筑材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属材料销售；塑料制品销售；包装材料及制品销售；金属链条及其他金属制品销售；汽车零配件零售；汽车零配件批发；电子元器件批发；电子元器件零售；商务代理代办服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布；摄像及视频制作服务；智能无人飞行器销售；智能无人飞行器制造；广播电视设备制造（不含广播电视传输设备）；音响设备制造；音响设备销售；机械电气设备制造；机械电气设备销售。（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；广播电视节目制作经营；互联网信息服务；音像制品制作。（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）

## （二）委托人二

企业名称：长虹美菱股份有限公司

法定住所：安徽省合肥市经济技术开发区莲花路 2163 号

法定代表人：吴定刚

注册资本：壹拾亿贰仟玖佰玖拾贰万叁仟柒佰壹拾伍人民币元整

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

主要经营范围：制冷电器、空调器、洗衣机、热水器、厨房用具、家装、卫浴、灯具、日用电器、电脑数控注塑机、塑料制品、金属制品、包装品及装饰品的研发、制造、销售、安装及技术咨询服务，经营自产产品及技术出口业务和本企业所需原辅材料、机械设备、仪器仪表及技术进口业务，百货销售，运输(不含化学危险品)，计算机网络系统集成，智能产品系统集成，软件开发、技术信息服务，电子产品、自动化设备开发、生产、销售及服务，冷链运输车、冷藏冷冻车的销售服务，冷链保温箱的开发、生产、销售及服务，冷库、商用冷冻冷藏展示柜、商用冷链产品的研发、生产、销售及服务。（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）

### （三）被评估单位

#### 1、基本情况

企业名称：合肥长虹实业有限公司（以下简称“长虹实业”或被评估单位）

法定住所：安徽省合肥市经济技术开发区方兴大道 6069 号

法定代表人：何震

注册资本：壹亿圆整

企业类型：有限责任公司（国有控股）

“长虹实业”于 2007 年 8 月 28 日在合肥市工商行政管理局登记注册成立。注册资本 10,000.00 万元，其中四川长虹电器股份有限公司以货币资金 6,875.00 万元出资，占注册资本的 68.75%，合肥美菱集团控股有限公司以货币资金 3,125.00 万元出资，占注册资本的 31.25%。四川长虹电器股份有限公司实际缴纳出资

22,000.00 万元，合肥美菱控股集团有限公司实际缴纳出资 10,000.00 万元，实际出资额超过注册资本的 22,000.00 万元计入资本公积，成立时公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	四川长虹电器股份有限公司	6,875.00	68.75%
2	合肥美菱集团控股有限公司	3,125.00	31.25%
3	合计	10,000.00	100.00%

2009 年 4 月 20 日，经“长虹实业”2009 年第二次临时股东会决议，合肥美菱集团控股有限公司将所持有“长虹实业”31.25%的股权无偿转让给合肥兴泰控股集团有限公司。本次股权转让后公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	四川长虹电器股份有限公司	6,875.00	68.75%
2	合肥兴泰控股集团有限公司	3,125.00	31.25%
3	合计	10,000.00	100.00%

2013 年 11 月 27 日，合肥兴泰控股集团有限公司与四川长虹电器股份有限公司和四川长虹创新投资有限公司签订股权转让协议，将其持有“长虹实业”的 30.25%股权转让给四川长虹电器股份有限公司，持有的 1%股权转让给四川长虹创新投资有限公司。本次股权转让后，截止评估基准日，“长虹实业”股权结构如下：

金额单位：人民币万元

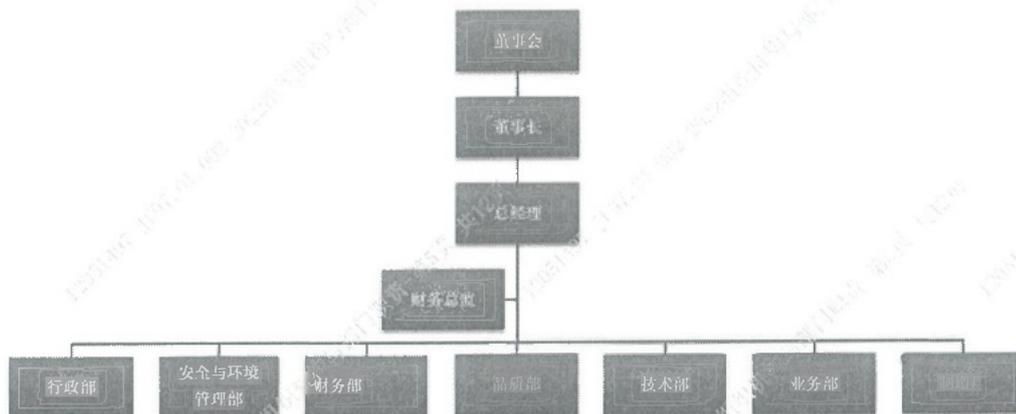
序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	四川长虹电器股份有限公司	9,900.00	99.00%
2	四川长虹创新投资有限公司	100.00	1.00%
3	合计	10,000.00	100.00%

## 2、经营管理情况

主要经营范围：一般项目：电视机制造；电子元器件制造；电子元器件零售；电子产品销售；家用电器制造；家用电器销售；劳务服务（不含劳务派遣）；非居住房地产租赁；机械设备租赁；货物进出口；技术进出口。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

经营管理结构：“长虹实业”设立董事会、董事长、总经理、财务总监，总

经理下设行政部、安全与环境管理部、财务部、品质部、技术部、业务部、制造厂。公司组织架构如下图：



3、主营业务及产品：“长虹实业”原主要从事数字高清液晶电视整机及各类电子部件、板卡的研发与生产制造，公司拥有自动化整机生产线、电子部件生产线、自动在线测试系统、自动化调试仪器仪表、高精度产品试验及质量检测等设备，具备年产 200 万台高清平板电视及相关配套的规模化生产能力。

因战略规划调整，“长虹实业”主营业务已停产。停产后厂房已对外出租，总面积为 159,413.73 m<sup>2</sup>，已出租面积 95,685.67 m<sup>2</sup>。

#### 4、公司近年财务状况

被评估单位近年报表情况如下：

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	2024 年 6 月 30 日
流动资产	21,886.84	25,541.97	6,611.39	6,286.20
非流动资产	24,069.36	21,228.50	19,855.07	19,285.00
资产总计	45,956.20	46,770.46	26,466.46	25,571.20
流动负债	18,937.64	22,693.69	2,958.64	2,073.61
非流动负债		16.25	7.99	7.69
负债总计	18,937.64	22,709.94	2,966.63	2,081.30
净资产	27,018.57	24,060.52	23,499.83	23,489.90
项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
营业收入	47,272.95	39,785.34	13,322.80	1,290.69
利润总额	-856.01	-2,958.05	-560.69	-9.94
净利润	-856.01	-2,958.05	-560.69	-9.94

“长虹实业”在本次评估基准日的财务报表业经天健会计师事务所（特殊

普通合伙)四川分所审计,并出具了天健川审【2024】916号无保留意见审计报告,2021年、2022年、2023年财务报表业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所审计,并出具了无保留意见审计报告。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人一系“长虹实业”控股股东,委托人二系本次“长虹实业”股权收购方。

#### (四)其他资产评估报告使用人

国家法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据四川长虹电器股份有限公司《关于评估经济行为的说明》、长虹美菱股份有限公司《关于评估经济行为的说明》。本次评估目的是对四川长虹电器股份有限公司拟转让股权所涉及的“长虹实业”股东全部权益在评估基准日2024年6月30日所表现的市场价值进行评定估算,并发表专业意见,为该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及“长虹实业”的股东全部权益价值。

本次评估范围为“长虹实业”经审计后的全部资产和负债。评估基准日资产、负债情况如下表:

金额单位:人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	6,286.20	流动负债合计	2,073.61
货币资金	3.28	应付票据	
应收账款	3,613.06	应付账款	1,639.63

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
应收款项融资		应交税费	110.68
预付款项	0.45	合同负债	0.01
其他应收款	2,664.41	应付职工薪酬	56.29
合同资产	5.00	其他应付款	267.00
其他流动资产		其他流动负债	0.0010
<b>非流动资产合计</b>	<b>19,285.00</b>	<b>非流动负债合计</b>	<b>7.69</b>
投资性房地产	5,630.73	长期应付职工薪酬	7.69
固定资产	9,348.17	<b>负债合计</b>	<b>2,081.30</b>
无形资产	4,306.10	<b>所有者权益合计</b>	<b>23,489.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>25,571.20</b>	<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>25,571.20</b>

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

“长虹实业”在评估基准日财务报表业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计，并出具了天健川审【2024】916号无保留意见审计报告。

本次评估“长虹实业”未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

利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：本次评估基准日的财务数据利用的是经天健会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计后的财务数据。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，确定评估对象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2024年6月30日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率变化等因素确定。

## 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

### （一）经济行为文件

- 1、四川长虹电器股份有限公司《关于评估经济行为的说明》；
- 2、长虹美菱股份有限公司《关于评估经济行为的说明》。

### （二）主要法律、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）；
- 3、《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修订，自2020年3月1日起施行）；
- 4、《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）；
- 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第二次修订）；
- 6、《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，自2020年1月1日起施行）；
- 7、《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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
- 8、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
- 9、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人

- 10、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年修改）；
- 11、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 12、国务院【1991】第 91 号令《国有资产评估管理办法》（国务院令第 732 号 2020 年修订）；
- 13、国资办发【1992】36 号关于印发《国有资产评估管理办法实施细则》的通知；
- 14、国资产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 15、国资产权【2009】941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 16、国资发产权【2013】64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 17、国资委、财政部【2016】第 32 号令《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 18、财政部令第 97 号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 19、国资发产权【2009】120 号《企业国有产权交易操作规则》；
- 20、国资发产权【2009】123 号《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》；
- 21、国资委【2018】第 36 号令《上市公司国有股权监督管理办法》；
- 22、财政部 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 23、财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》、财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》；
- 24、财政部【2006】第 41 号令《企业财务通则》；
- 25、其他相关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；

- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35号《资产评估执业准则--资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 7、中评协【2018】38号《资产评估执业准则--企业价值》；
- 8、中评协【2017】33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 9、中评协【2017】35号《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》；
- 10、中评协【2017】38号《资产评估执业准则--不动产》；
- 11、中评协【2017】39号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 12、中评协【2017】53号《投资性房地产评估指导意见》；
- 13、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 14、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 15、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 16、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》。

#### （四）权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、机动车行驶证；
- 3、被评估单位提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。

#### （五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 3、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 4、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第39号《关于深化增值税

改革有关政策的公告》；

5、国家税务总局公告【2016】16号《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》；

6、商务部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；

7、评估基准日近期《机电产品报价手册》；

8、委估房屋所在区域的地理条件资料；

9、评估基准日房地产市场交易案例资料；

10、评估基准日房地产租赁市场行情资料；

11、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

#### （六）其他参考依据

1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；

2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；

3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；

4、与本次评估相关的审计报告；

5、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

6、其它与评估有关的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

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。

## (二) 评估方法适用性分析

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑到“长虹实业”至评估基准日已停产数月，未来尚无明确的复产计划或者经营计划，不符合采用收益法的前提条件，故本次企业价值不适宜采用收益法进行评估。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估单位比较类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，因此本项目不适宜采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

## (三) 资产基础法技术思路 and 模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

#### (四) 资产基础法评定过程

##### 1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、合同资产。

##### (1) 货币资金

包括：库存现金、银行存款。本次评估以经审计后的账面值确定评估价值。

##### (2) 应收账款

本次评估根据每笔应收账款原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，按照账龄分析法扣除应收账款的预计评估风险损失，确定评估价值。坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

##### (3) 预付款项

为预付的材料款，预付款项根据能够收回的相应货物形成资产价值确定评估价值。

##### (4) 其他应收款

主要为与关联公司内部往来，本次对其他应收款以核实后的账面值确定评估价值。

##### (5) 合同资产

对于合同资产，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

##### 2、非流动资产

包括：投资性房地产、固定资产、无形资产。

##### (1) 投资性房地产

评估范围内的投资性房地产为已对外出租的厂房及办公楼。本次评估结合《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》要求的计量层次，根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，采用收益法进行评估，以不含税价

确定评估价值。

收益法是预测委估房地产未来的预期收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，确定评估价值。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—收益价值（元）

a—未来第i年的房地产净收益

r—房地产年报酬率（%）

t—收益期（年）

#### A、预期收益的确定：

根据租赁资料计算净收益，净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金。租赁收入包括年租金收入和租赁押金的利息收入。

对处于租赁期内的房地产，以租赁合同约定的租金收益确定，对于租赁期外，采用市场客观租金确定。

#### B、收益期限

根据被评估单位提供的评估对象不动产证和评估对象的建成年月，当建筑物的剩余经济寿命年限长于或等于土地使用权的剩余使用年限时，遵循孰低原则，取剩余使用年限较短的土地剩余使用年限为评估对象的收益年期。当建筑物的剩余经济寿命年限短于土地使用权的剩余使用年限时，通过追加房屋维修费用的方式而延长房屋的使用寿命，使其与土地使用权的剩余使用年期一致，取土地剩余使用年限为评估对象的收益年期。

#### C、折现率

以无风险利率加上风险调整值作为折现率。无风险利率是指将资金投资于某一项没有任何风险的投资对象所能得到的利息率，通常选取适当期限的国债到期收益率作为无风险利率；风险调整值根据不动产评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。本次评估确定其折现率如下：

折现率=无风险利率+风险调整值

## (2) 固定资产-房屋建（构）筑物

本次评估范围内的固定资产-房屋建（构）筑物为评估基准日不同楼栋中尚未出租的办公楼、厂房及相关配套设施。

本次评估对象所处区域与其用途相同的房地产的交易案例较少，其交易资料不易收集，故不适宜采用市场法评估。

评估范围的不动产为工业用途厂房，考虑到相关配套构筑物不能在投资性房地产与固定资产进行合理分割，故不适宜采用成本法评估。

考虑到列示于固定资产科目的不动产楼栋均有不同面积楼层调整至投资性房地产，即评估范围内的每栋不动产均存在对外出租的实际情况，故本次将尚未对外出租部分的不动产纳入至投资性房地产采用收益法进行评估。

## (3) 固定资产-设备类

机器设备大多为单台机器设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，以不含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

对评估基准日后已处置的设备本次按实际开票金额作为评估值。

对已包含在不动产的机器设备，其价值已在房屋中体现，本次不再对该部分机器设备单独进行评估。

### A、 重置成本的确定

标准成套的机器设备通过市场途径确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，结合国家相

关税政策，确定重置成本。

自制及非定型设备则通过成本途径，在核实设备材质与用量的前提下，调查目前各类非标设备不含税造价，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，确定重置成本。

对拟对外处置的机器设备以不含税购置价确定重置成本，不再计取运输、安装、前期及其他等费用。

国产设备重置成本=购置价×(1+运杂费率+安装调试费率+基础费率)×(1+前期及其他费率)×(1+资金成本率)-进项税

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定购置价，确定重置成本。

重置成本=购置价-进项税

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

重置成本=购置价+购置税+其他费用-进项税

#### B、成新率的确定

主要机器设备成新率的确定：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

机器设备的经济寿命年限：参照《资产评估常用方法与参数手册》确定；

已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间确定；

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

车辆成新率的确定：

根据《机动车强制报废标准规定》，参照《中华人民共和国国家标准二手车鉴定评估技术规范》，结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定理论成新率，然后将理论成新率与勘查法成新率加权平均，确定综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率(有强制报废年限)=(强制报废年限-已使用年限)/强制报废年限×100%

年限法成新率（无强制报废年限）=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

里程法成新率=（引导报废里程-已行驶里程）/引导报废里程×100%

理论成新率=MIN（年限法成新率，里程法成新率）

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=理论成新率×40%+勘查法成新率×60%

一般或低值设备成新率的确定：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆、电子、其他设备，直接以同类型设备的市场不含税二手价确定评估价值。

#### （4）无形资产

纳入本项目评估范围的无形资产为土地使用权，评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地勘查后，根据评估对象的特点及自身实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，对于不动产已采用收益法评估，评估价值已包含土地使用权价值。故此处不再对土地使用权进行单独评估。

### 3、负债

为流动负债、非流动负债。具体包括：应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、长期应付职工薪酬。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

#### （五）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用资产基础法评估的评估结果作为本次评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

（一）委托人为实现股权转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司

对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

（二）按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

（三）按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

（四）评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

(一) 一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设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。

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估的不动产按照规划的用途和现有使用的方式、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

5、假设评估范围内拟处置的机器设备将移地使用。

(二) 特殊假设

1、假设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。

2、假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设被评估单位的不动产持续出租且相应租赁合同或协议到期后租金水

平不发生大幅变化。

8、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

9、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

10、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。

11、假设评估范围内的8号楼后期消防改造后能如期通过验收、达到可出租状态且改造支出与改造方案中的概算金额不存在较大差异。

## 十、评估结论

在实施了上述评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施转让股权之目的所涉及“长虹实业”的股东全部权益在2024年6月30日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

通过资产基础法评估，合肥长虹实业有限公司账面资产总计25,571.20万元，评估价值39,584.63万元，评估增值14,013.43万元，增值率54.80%；账面负债总计2,081.30万元，评估价值2,081.30万元，评估无增减值；账面股东全部权益23,489.90万元，评估价值37,503.33万元，评估增值14,013.43万元，增值率59.66%。

### 资产评估结论表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	1	6,286.20	6,286.20		
非流动资产	2	19,285.00	33,298.43	14,013.43	72.66
其中：投资性房地产	3	5,630.73	32,202.13	26,571.40	471.90
固定资产	4	9,348.17	1,096.30	-8,251.87	-88.27
无形资产	5	4,306.10		-4,306.10	-100.00
资产总计	6	<b>25,571.20</b>	<b>39,584.63</b>	<b>14,013.43</b>	<b>54.80</b>
流动负债	7	2,073.61	2,073.61		
非流动负债	8	7.69	7.69		
负债总计	9	<b>2,081.30</b>	<b>2,081.30</b>		
股东全部权益	10	<b>23,489.90</b>	<b>37,503.33</b>	<b>14,013.43</b>	<b>59.66</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

合肥长虹实业有限公司的股东全部权益评估价值为 37,503.33 万元。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

## 十一、特别事项说明

### （一）利用或引用外部报告情况

本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经天健会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计，并出具了天健川审【2024】916号无保留意见审计报告，出具日期为2024年8月9日。

### （二）权属瑕疵或权属资料不完备事项

1、评估范围内的8号研发楼尚未取得不动产权证书，根据合肥长虹实业有限公司提供的《合肥长虹实业有限公司关于合肥长虹8号厂房消防改造方案的请示》，评估范围内的8号研发楼将消防改造以使其达到验收合格状态，消防改造费用概算金额为555.27万元。本次评估参考《合肥长虹8#楼消防改造方案》列示的概算金额555.27万元作为消防改造支出进行测算，最终以评估基准日后实际消防改造支出费用为准。

本次对建筑面积依据企业提供的确权证明、竣工决算资料结合现场勘查确定，最终建筑面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

2、截至评估基准日，纳入评估范围的车辆中，车牌号为川BEG399迈腾轿车、川BEG089金杯面包车，其证载权利人为四川长虹电器股份有限公司。上述车辆为被评估单位购买所得，尚未进行产权证变更，目前车辆正常使用中，被评估单

位承诺上述车辆为其合法所有，不存在权属纠纷。

### （三） 期后事项

截止本评估报告出具日前，被评估单位已处置评估范围内的 383 项设备，账面原值 1,171.96 万元，本次对期后已处置的设备按实际开票金额作为评估值。

（四） 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法的评估结果未考虑流动性折价因素。

（五） 本次评估未考虑土地使用权到期后建筑物的剩余价值，提请报告使用人关注。

（六） 对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（七） 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（八） 本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

（九） 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对

资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

(二) 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

(三) 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。

(四) 资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

(五) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(六) 资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法

规另有规定的除外。

### 十三、 评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 9 月 23 日。

(本页无正文)

资产评估师:  (王磊)  


资产评估师:  (周桂刚)  


北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二四年九月二十二日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)



## 资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位专项审计报告；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司变更备案公告复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格文件复印件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同；
- 附件十二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。