

天津鹏翎集团股份有限公司拟收购  
河北新欧汽车零部件科技有限公司股权项目

## 资产评估说明

中联评报字【2018】第 1579 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年九月十三日

# 目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 .....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分 资产清查核实情况说明 .....	3
一、评估对象与评估范围说明 .....	3
二、资产核实情况总体说明 .....	6
第四部分 资产基础法评估说明 .....	9
一、流动资产评估技术说明 .....	9
二、长期股权投资评估技术说明 .....	16
三、固定资产-房屋建筑物类资产评估技术说明 .....	18
四、固定资产-设备类资产评估技术说明 .....	29
五、在建工程评估技术说明 .....	48
六、无形资产-土地使用权评估技术说明 .....	49
七、无形资产-其他评估技术说明 .....	67
八、递延所得税资产评估技术说明 .....	81
九、负债评估技术说明 .....	81
第五部分 收益法评估说明 .....	83
第六部分 评估结论及其分析 .....	133
一、评估结论 .....	133
二、评估结果分析及最终评估结论 .....	134
三、评估结论与账面价值比较变动情况及原因 .....	135
企业关于进行资产评估有关事项的说明	

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方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人。

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年九月十三日

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见本说明最后部分《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

## 第三部分 资产清查核实情况说明

### 一、评估对象与评估范围说明

#### (一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是河北新欧汽车零部件科技有限公司股东全部权益。评估范围为河北新欧汽车零部件科技有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债,账面资产总额为 40,464.12 万元,负债 12,155.14 万元,净资产额为 28,308.98 万元。具体包括流动资产 22,223.95 万元;非流动资产 18,240.17 万元;流动负债 12,155.14 万元。

上述资产与负债数据摘自经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计的河北新欧汽车零部件科技有限公司 2018 年 6 月 30 日的母公司口径资产负债表,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。

被评估单位本次评估范围中的主要资产为存货、长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产等。

#### (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 17,475.28 万元,占评估范围内总资产的 43.19%。主要为存货、固定资产和在建工程等。这些资产具有以下特点:

1. 实物资产分布比较分散,主要分布在被评估单位厂区、办公场所等地。存货主要包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品和发出商品。委托加工物资主要存放在位于清河县挥公大道北侧、奥迪路东侧的仓库等,发出商品主要存放在位于重庆市江津区双福工业园拆

迁安置综合楼 A 区 1 幢 2-2 号仓库、重庆市江北区鱼嘴镇工农路 23 号镇政府大楼 2 层 36 号仓库及重庆市渝北区回兴长福路的仓库等。除委托加工物资、发出商品外，其余存货主要存放于企业厂区内。

## 2. 房屋建筑物类固定资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产主要建成于 2014 年至 2015 年之间，包括房屋建筑物、构筑物，建筑面积合计 40,455.94 平方米。结构类型主要为钢结构和砖混结构等。

## 3. 设备类固定资产

设备类固定资产包括机器设备、运输设备和电子设备，其中：

(1) 机器设备：纳入本次评估范围的机器设备可分为生产设备、辅助设备和模具及生产用具等机器设备。

(2) 运输设备：纳入本次评估范围的运输设备主要包括各种轿车等运输设备。

(3) 电子设备：纳入本次评估范围的电子设备主要包括电脑、空调和办公家具等。

## 4. 在建工程

纳入本次评估范围的在建工程为新厂倒班楼。截至评估基准日，在建土建项目尚未完工。

### (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，被评估单位申报的评估范围内账面记录的无形资产包括土地使用权和定制或外购的软件。其中土地使用权共 2 宗，土地性质为出让，土地用途为工业用地。

截至评估基准日，被评估单位申报的评估范围内账面未记录的无形资产为在用的 18 项实用新型专利。其中第 13 项至 18 项实用新型专利的证载权利人为河北新华欧亚汽配集团有限公司，截至评估报告

出具日，专利证载权利人的变更手续正在办理中。具体明细如下表：

表3-1待评估专利权明细

序号	实用新型专利名称	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日	证书编号
1	一种汽车后门玻璃呢槽	ZL201320328440.0	2013年6月8日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2014年2月12日	第3403301号
2	一种汽车前门玻璃呢槽	ZL201320328624.7	2013年6月08日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2014年2月12日	第3403320号
3	后门玻璃呢槽	ZL201320328574.2	2013年6月08日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2014年2月12日	第3404780号
4	汽车前门用玻璃呢槽	ZL201320328451.9	2013年6月08日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2014年3月12日	第3447638号
5	一种易于装配的水切密封条	ZL201620965621.8	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年4月19日	第6091241号
6	一种易于装配的门框密封条	ZL201620965624.1	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年4月19日	第6090758号
7	一种易于生产的亮面夹条密封条	ZL201620965636.4	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年4月19日	第6090399号
8	一种降低废品率的门框密封条	ZL201620194604.2	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6268718号
9	一种遮挡钣金缺陷的车门密封条	ZL201620964621.6	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6270285号
10	一种防止粘连异响的呢槽密封条	ZL201620964624.X	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6269332号
11	一种防止玻璃升降异响的呢槽密封条	ZL201620964636.2	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6268742号
12	一种抗衰减呢槽密封条	ZL201620965618.6	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6270292号
13	一种解决玻璃升降异响的内夹条密封条	ZL201620964602.3	2016年8月29日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2017年10月17日	第6539199号
14	一种防风噪呢槽密封条	ZL201620964637.7	2016年8月29日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2017年8月22日	第6406226号
15	汽车前门耐磨	ZL20092020	2009年9月28日	河北新华欧亚汽	2010年7月21日	第1485776号

	玻璃导槽	3702.4		配集团有限公司		
16	汽车前车门玻璃滑槽	ZL200920203018.6	2009年9月3日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年8月4日	第1496575号
17	汽车后门玻璃滑槽	ZL200920203151.1	2009年9月9日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年6月23日	第1468190号
18	一种汽车玻璃窗滑槽密封组合件	ZL201120279299.0	2011年8月3日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2012年5月30日	第2227987号

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，除被评估单位申报的评估范围内账面未记录的专利外，无其他表外资产。

#### (五) 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（或者评估值）

本次评估报告中 2016 年、2017 年及评估基准日各项资产及负债账面值系立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 二、资产核实情况总体说明

### (一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成土地组、房产组、设备组、流动资产组和其他资产小组，同时于 2018 年 7 月进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产清查、申报纳入评估范围的资产明细，并收集整理评估资料。2018 年 6 月下旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申

报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

## (二) 影响资产核实的事项及处理方法

在尽职调查和资产清查过程中，未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

本次评估也未对委估设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，设备的评估是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

除上述事项外，未发现其他有影响尽职调查和资产清查的事项。

## (三) 资产清查核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是与被评估单位共同进行的。账面值与经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的基准日会计报表一致。

其中：

### ◆ 被评估单位清查核实情况：

#### (一) 产权瑕疵事项

## 1. 专利

评估范围内共有 6 项实用新型专利的证载权利人为河北新华欧亚汽配集团有限公司，截至评估报告出具日，专利证载权利人的变更手续正在办理中。具体明细如下表：

表3-2专利证书证载权利人与实际产权人名称不符的专利统计表

序号	实用新型专利名称	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日	证书编号
1	一种解决玻璃升降异响的内夹条密封条	ZL201620964602.3	2016年8月29日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2017年10月17日	第6539199号
2	一种防风噪呢槽密封条	ZL201620964637.7	2016年8月29日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2017年8月22日	第6406226号
3	汽车前门耐磨玻璃导槽	ZL200920203702.4	2009年9月28日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年7月21日	第1485776号
4	汽车前车门玻璃滑槽	ZL200920203018.6	2009年9月3日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年8月4日	第1496575号
5	汽车后门玻璃滑槽	ZL200920203151.1	2009年9月9日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年6月23日	第1468190号
6	一种汽车玻璃窗滑槽密封组合件	ZL201120279299.0	2011年8月3日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2012年5月30日	第2227987号

上述专利均为被评估单位实际使用和控制，相关权利人已出具承诺，权属归属于河北新华汽车零部件科技有限公司无异议。如因专利产权引起的纠纷，被评估单位承担全部责任。

## 2. 车辆

经过资产清查核实，被评估单位有 1 台车，车辆行驶证证载权利人为河北新华欧亚汽配集团有限公司，截至评估报告出具日，车辆证载权利人的变更手续正在办理中（详见下表）。

表3-3车辆证载权利人与实际产权人名称不符的车辆统计表

序号	车辆牌号	车辆名称及型号	购置日期	证载权利人
3	冀EBS229	东风牌 DXK6440AFF	2014/05/05	河北新华欧亚汽配集团有限公司

上述车辆为被评估单位实际使用和控制，相关权利人已出具承诺，车辆产权归属于河北新华汽车零部件科技有限公司无异议。如因车辆产权引起的纠纷，被评估企业承担全部责任。

## 第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估，各类资产及负债的评估方法说明如下。

### 一、流动资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

#### (二) 评估程序

1. 根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2. 根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3. 收集整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

#### (三) 评估方法

##### 1. 流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

## 2. 各项流动资产的评估

### (1) 货币资金

货币资金账面值 27,181,656.69 元，包括库存现金和银行存款。

1) 库存现金账面值 74,727.94 元，主要存放于被评估单位财务部。评估人员对现金进行实地盘点，根据盘点金额情况和基准日至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

2) 银行存款账面值 27,106,928.75 元，评估人员对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，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。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。对于人民币银行存款以核实后账面值确认评估值。

货币资金评估值 27,181,656.69 元。

### (2) 应收票据

应收票据账面值 1,535,185.47 元，主要为应收客户东风小康汽车有限公司重庆分公司及关联方河北新华欧亚汽车配件集团有限公司未承兑的银行承兑汇票，票面利率为零。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实结果账、表、单金额相符，以核实后账面值确定评估值。

应收票据评估值 1,535,185.47 元。

### (3) 应收账款

应收账款账面余额 117,312,228.33 元，已计提坏账准备 5,865,611.42 元，账面净额 111,446,616.91 元。主要为应收客户保定长安客车制造有限公司、东风小康汽车有限公司重庆分公司、重庆长安汽车股份有限公司和河北长安汽车有限公司等公司的货款。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上,借助于历史资料和现场调查了解的情况,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。应收账款采用账龄分析及个别认定的方法确定评估风险损失。

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的,评估风险损失为0%。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的,评估风险损失为100%。

对很可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,按财会上计算坏账准备的方法,根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析,并结合专业判断等综合确定,1年以内(含1年)为5%,1~2年(含2年)为10%,2~3年(含3年)为30%,3年以上为50%。

按以上标准,确定评估风险损失为5,865,611.42元,以应收账款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。

应收账款评估值为111,446,616.91元。

#### (4) 预付账款

预付账款账面值7,130,285.84元,主要是预付的材料款、设备款等。评估人员查阅了相关材料采购合同、供货协议等文件,具体分析预付账款数额、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,了解评估基准日至评估现场勘查期间已接受的服务情况,以清查核实后账面值确定评估值。

预付账款评估值7,130,285.84元。

#### (5) 其他应收款

其他应收款账面余额 5,293,973.84 元，已计提坏账准备 16,332.16 元，账面净额 5,277,641.68 元。主要为应收职工的业务借款等。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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。其他应收款采用账龄分析及个别认定的方法确定评估风险损失。

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，1年以内（含1年）为5%，1~2年（含2年）为10%，2~3年（含3年）为30%，3年以上为50%。

按以上标准，确定评估风险损失为 16,332.16 元，以其他应收款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。

其他应收款评估值为 5,277,641.68 元。

## **(6) 存货**

存货账面余额为 69,581,159.43 元，包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品和发出商品；已计提存货跌价准备 449,940.46 元，存货账面净额为 69,131,218.97 元。存货的具体评估方法及过程如下：

### **1) 原材料**

原材料账面余额 15,150,987.53 元，已计提存货跌价准备 79,084.86

元，账面净额为 15,071,902.67 元。主要是生产产品所需的材料。

原材料账面值由购买价和合理费用构成，其价格变化不大的原材料及周转正常的原材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以经核实后的账面值确定评估值。

原材料评估值 15,071,902.67 元。

## 2) 委托加工物资

委托加工物资账面值 3,742,820.90 元，主要为委托外单位生产的存货，评估人员核对了发往外单位加工的原始发货资料，查验了委托加工合同，以经核实后的账面值确定评估值。

委托加工物资评估值 3,742,820.90 元。

## 3) 产成品

产成品账面余额 21,909,541.02 元，已计提存货跌价准备 333,056.57 元，账面净额为 21,576,484.45 元。主要为生产的汽车密封条产品。均为正常销售产品。

由于委估产品均属正常销售的产成品，根据其不含税市场价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

### 评估案例：背门框密封条（产成品评估明细表序号 137）

规格型号：6307101-FK01

计量单位：根

数量：945.00

账面单价：23.04 元/根

账面价值：21,771.86 元

### ► 评估价值的确定

通过对被评估单位现有产品询价，查看产成品的销售发票，该产成品 6 月不含税销售单价为 36.00 元，则：评估单价=销售单价×(1-

销售费用率-销售税金及附加率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r) (其中 r 为一定的率, 畅销产品为 0, 正常销售产品为 50%, 勉强可销售的产品为 100%。 )。

其中:

销售费用率: 参考被评估单位 2016 年至 2018 年 1-6 月母公司口径财务报表的销售费用与销售收入的比率确定, 根据评估基准日已审计的损益表测算为 5.2500%。

销售税金及附加率: 参考被评估单位 2016 年至 2018 年 1-6 月母公司口径财务报表的销售税金及附加与销售收入的比率确定, 根据评估基准日已审计的损益表测算为 0.7646%。

所得税率: 评估基准日后, 被评估企业已取得高新技术证书, 企业适用 15% 的所得税税率。

营业利润率: 参考被评估单位 2016 年至 2018 年 1-6 月母公司口径财务报表的营业利润与销售收入的比率确定, 根据评估基准日已审计的损益表测算为 18.1549%。

评估单价=销售单价×(1-销售费用率-销售税金及附加率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)  
=36.00×(1-0.7646%-5.2500%-15%\*18.1549%-18.1549%×(1-15%)×50%)

=36.00×83.55%

=30.08 (元)

评估值=30.08×945.00=28,426.00 元(取整)

产成品的评估值为 29,078,898.40 元。

#### 4) 在产品

在产品账面余额 6,447,769.45 元, 已计提存货跌价准备 37,799.03 元, 账面净额为 6,409,970.42 元。主要为正在生产加工中的未完工产

品，包含了原材料成本及制造费用等。评估人员查阅了相关账簿记录和原始凭单，以确认在产品的真实存在及所有权归属。查阅在产品采购发票、入库单、出库单、材料及成本核算账簿等账务记录，来判断在产品的真实性和核算的准确性。现场盘点了在产品的数量，关注了在产品的质量及内涵。经了解核实，绝大部分在产品生产周期较短，成本升降变化不大，成本结转及时完整，该部分在产品按核实后的账面值确认评估值；少部分在产品库龄较长，参照会计上的可变现净值确认评估值。

在产品评估值 6,409,970.42 元。

### 5) 发出商品

评估基准日账面值为 22,330,040.53 元，主要为生产完成后发往客户的产品。评估人员经实地了解发出商品成本核算方法，现场核查产品的生产工艺过程，抽查查看发出商品的单据，收集相关资料。评估中，因发出商品已经发往客户处，主要通过核实相关往来对账凭证等方式进行核对和确认。发出商品根据其不含税市场价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

发出商品评估值为 34,840,367.00 元。

### 6) 存货的评估值及增减值原因

存货评估值合计 89,143,959.41 元，存货增值 20,012,740.44 元，增值率 28.95%。主要是产成品、发出商品增值，产成品为正常销售的产品，市场售价高于其成本价，评估是按不含税售价考虑可实现销售因素来确定评估值，导致评估增值。

### (7) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 536,940.96 元，主要为预缴所得税。评估人员核对了账簿记录，检查了原始凭证等相关资料，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，以证实相关数据的真实性和准确性，以核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值 536,940.96 元。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### (一) 评估范围

截至评估基准日，本公司纳入本次评估范围的二级长期股权投资共有 1 项。具体情况如下：

表4-1 长期股权投资评估明细表

单位编号	单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	重庆新华欧亚科技有限公司	2017/04/30	100%	100,000,000.00	62,000,000.00

### (二) 被投资单位简介

公司名称：重庆新华欧亚科技有限公司

公司地址：重庆市永川区星光大道 999 号 1 幢（重庆永川工业园区凤凰湖工业园内）

法定代表人：解恭臣

注册资本：10000.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

营业执照注册号：91500118MA5UHPR225

经营范围：橡胶制品、橡塑制品、密封条、拉线、金属冲压件的研发、加工及销售；化工原料的购买及销售。（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）。

成立日期：2017 年 4 月 18 日

截至评估基准日，股东结构如下：

表4-2 股东名称、出资额及出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	河北新欧汽车零部件科技有限公司	10,000.00	100%

	合计	10,000.00	100%
--	----	-----------	------

企业近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表4-3 资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年6月30日
总资产	4,143.67	8,815.58
负债总额	1,245.29	2,843.26
净资产	2,898.38	5,972.32
项目	2017年度	2018年1-6月
营业收入		
利润总额	-135.49	-168.09
净利润	-101.62	-126.07
审计机构	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	

### (三) 评估过程及方法

评估人员首先对长期股权投资账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性。对全资子公司且被投资单位正常经营的长期股权投资，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净资产价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值：

长期投资评估值=被投资单位评估后净资产价值×持股比例

### (四) 长期股权投资评估结果

按照上述方法，长期股权投资账面值合计 62,000,000.00 元，评估值 60,607,300.00 元（百位取整），评估减值 1,392,700.00 元，减值率 2.25%，评估增值的原因是由于：被投资单位资产整体评估减值，长期股权投资按持股比例计算后总体减值。

具体评估结果如下：

表4-4 长期股权投资评估结果表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值	评估价值
1	重庆新华欧亚科技有限公司	100.00%	62,000,000.00	60,607,300.00
	合计		62,000,000.00	60,607,300.00
	减：长期股权投资减值准备			
	净额		62,000,000.00	60,607,300.00

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

### 三、固定资产-房屋建筑物类资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物为被评估单位的全部建（构）筑物，评估基准日的账面值情况如下：

表4-5 房屋建筑物类资产账面值

科目名称	账面值（元）	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	31,542,800.00	30,211,659.83
房屋建筑物	31,542,800.00	30,211,659.83

#### (二) 资产概况

##### 1. 主要房屋建筑物分布状况

被评估单位现有房屋建筑物主要分布在河北省清河县桂江街北侧、九华山路西，从2014年至2015年陆续建成投产，利用率较高。建筑物主要为1#-5#生产车间、警卫室及空压机房等。构筑物主要为道路及围墙，账面值为当时打包购买，故没有拆分构筑物账面值。纳入评估范围内的房屋建筑物均分布在河北省清河县。

##### 2. 主要房屋建（构）筑物结构

被评估单位主要房屋建筑物的建筑结构为钢结构和砖混结构。

##### ① 钢结构

钢结构为钢筋混凝土独立基础，承重结构钢梁、钢柱、吊车梁、屋盖系统全部为钢结构，围护结构屋面板和墙板为单层压型彩色钢板和普通粘土砖、屋面为彩色涂层压型钢板和预制大型屋面板。地面为混凝土地面。

##### ② 砖混结构

砖混结构的基础一般为条形基础，上部一般为砖承重墙，外墙厚

240mm，内墙厚 240mm，墙内设有构造柱。现浇屋面板，屋面有保温层、防水材料防水层。

### 3. 装修状况

纳入本次评估范围的钢结构厂房，墙体下部采用 240mm 厚度烧结页岩砖，墙体外部 1.2 米以上采用彩钢复合板。墙面隔热层采用 100mm 厚玻璃丝绵，屋面采用玻璃棉夹心复合屋面板。门卫室为混合结构，瓷砖地面，外墙贴石材。上述房屋通上下水，消防设施较齐全。

### 4. 室外配套工程

被评估单位厂区室外配套工程，主要分为道路、排水、停车场和围墙等。

### 5. 地质及地基承载力状况

河北新欧汽车零部件科技有限公司位于清河县桂江街北侧、九华山路西，清河县系古黄河、海河等水系泛滥冲积而成。地貌分类为：沙丘平地、沙岗地，黄河古道和浅平洼地，地质及地基承载力状况一般。

## (三) 审查、现场勘察和市场调查

### (1) 资料审查

#### ① 评估申报表的审查

根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产清查明细表，对房屋建筑物的建筑结构、建成年月、建筑面积、建筑长度、宽度、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行详尽勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件

#### ② 权证审查

根据被评估单位提供的产权证明，评估人员对证载内容与实物进行了对照查验。

截至评估基准日，两个不动产权证冀（2018）清河县不动产权第0003069号、冀（2018）清河县不动产权第0003070号证载权利人均均为河北新欧汽车零部件科技有限公司，委估房屋建筑物共8项，建筑面积40,455.94m<sup>2</sup>，其所占用的土地面积共计53,348.81m<sup>2</sup>。

## （2）现场勘察

在评估时对现场作了全面的勘察，一方面是核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘察，认为委估的房屋建筑均可持续使用。室外配套设施较为完善，使用功能正常。

## （3）市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括河北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河北省的建筑单方造价资料等，在委托方有关人员的配合下，经过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

## （四）评估过程

评估工作主要分以下四个阶段进行：

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方和被评估单位提供的资产评估申报明细表进行账表核对，同时对资产评估申报表中所列项目、参数、结构特征进行核对，并进行修改完善。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场勘查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产评估申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况、维修使用情况等，并作了详细的观察记录。

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1) 结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2) 装饰：主要查看装修的内容有无脱落、开裂、下垂、损坏，另外还查看了装饰的新旧程度和装修标准。

(3) 设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4) 围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

#### 第三阶段：评估测算阶段

查阅了典型建、构筑物的有关图纸及预决算资料，并根据评估基准日资产所在地的建材市场价格，按现行定额和行业取费标准进行评估测算。

#### 第四阶段：撰写评估说明

在上述工作基础上，评估人员汇总出资产在评估基准日的评估结

果，并编写房屋建筑物评估说明。

## (五) 评估方法

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，主要采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，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×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

### ①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

#### A.建安造价的确定

建筑工程造价包括土建工程、装饰装修工程、安装（给排水、电气、消防）及配套信息系统的总价，对价值较高的建筑物，评估人员根据委估房屋建筑物具体情况选出典型工程，收集典型工程的竣工决算、竣工验收、施工图纸等资料，核实工程量，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安工程费；对无法查找到竣工决算等资料的房屋建筑物，评估操作中采用重编预算法或类比法调整确定工程造价。本次评估建安工程造价采用重编预算确定直接费用，根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）、《河北省 2012

《建筑工程定额计价规则》、《关于印发〈建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法〉的通知》等文件确定有关取费标准和税费，根据《邢台市价格信息》（2018年6期）调整材料价格，按资产评估操作规范与当地规定的计费程序计算建安工程费。

### B.前期及其他费用的确定

前期及其他费用，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。包括的内容及取费标准见下表：

表4-6 工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.09%	工程费用	财建[2016]504号
二	勘察设计费	4.30%	工程费用	计价格[2002]10号
三	工程监理费	2.10%	工程费用	发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务费	0.28%	工程费用	发改价格[2011]534号
五	可行性研究费	0.70%	工程费用	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.18%	工程费用	计价格[2002]125号
	合计	8.65%		

### 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=（工程建安造价+前期及其他费用）×合理工期×贷款利息×50%

表4-7 贷款利率表（2015年11月24日发布）

项目	年利率%
一年以内（含一年）	4.35
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.9

### 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

## (六) 评估结果及增减值原因分析

### (1) 评估结果

本次评估范围内的房屋建(构)筑物评估结果如下：

表4-8 房屋建(构)筑物评估结果汇总

科目名称	账面价值(元)		评估价值(元)		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	31,542,800.00	30,211,659.83	38,365,300.00	35,385,277.00	21.63	17.12
房屋建筑物	31,542,800.00	30,211,659.83	36,349,500.00	33,651,689.00	15.24	11.39
构筑物	-	-	2,015,800.00	1,733,588.00		

详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”、“构筑物评估明细表”。

### (2) 评估增减值原因分析

经评估计算，房屋建筑物类固定资产评估净值与账面净值比较增值 5,173,617.17 元，增值率 17.12%。主要原因如下：

1) 企业账面值为评估净值入账，现行材料人工造价比当时的建筑造价有一定幅度的提高。

2) 本次房屋建筑物评估考虑了账面未记录的围墙及道路等辅助设施。

## (七) 典型案例

### 案例一：1#车间（房屋建筑物明细表序号 2）

#### (1) 概况

委估建筑物 1#车间，位于河北省清河县桂江街北侧、九华山路西，为 PVC-CPK 生产车间。于 2014 年 4 月建成并投入使用。

该建筑为单层钢结构厂房，建筑面积 7352.80 m<sup>2</sup>。层高 11.3 米。墙体下部采用 240mm 厚度烧结页岩砖，墙体外部 1.2 米以上采用彩钢复合板。墙面隔热层采用 100mm 厚玻璃丝绵，屋面采用玻璃棉夹心复合屋面板。水、电、消防等配套设施较齐全。

该房屋已办理不动产证，不动产证号为冀（2018）清河县不动产权第 0003070 号。证载权利人为河北新欧汽车零部件科技有限公司。

至评估基准日，该建筑物基础稳定，建筑结构和设施设备完好，使用正常。

## （2）重置全价计算

### 1) 建筑安装工程造价

对该建筑物的评估采用重置成本法进行估算。建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程，建筑安装工程造价采用重编预算进行计算。评估人员根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）》、《河北省 2012 建筑工程定额计价规则》计算出工程直接费和各项取费，再根据《关于印发〈建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法〉的通知》等文件的有关税费标准以及《邢台市价格信息》（2018 年 6 期）发布的市场材料价格，进行价差调整税费处理，按资产评估操作规范与当地规定的计费程序计算建安工程费。具体计算过程详见下表。

表4-9 土建工程造价计算表

序号	费用项目	费率%	计算方法	金额
1	直接费		1.1+1.2+1.3	3,965,549.00
1.1	人工费			456,241.00
1.2	材料费			2,824,946.00
1.3	机械费			684,362.00
2	企业管理费	20%	(1.1+1.3) ×费率	228,120.60
3	规费	25%	(1.1+1.3) ×费率	285,150.75
4	利润	12%	(1.1+1.3) ×费率	136,872.36
5	价款调整		按实际调整	396,554.90
6	税前工程造价		1+2+3+4+5	5,012,247.61
7	可抵扣增值税	10%	6×费率	501,224.76
8	工程造价		6+7	5,513,472.37

表4-10安装工程费计算表

序号	费用项目	费率%	计算方法	金额
1	直接费		1.1+1.2+1.3	1,518,720.00
1.1	人工费			168,746.00
1.2	材料费			1,096,854.00
1.3	机械费			253,120.00
2	企业管理费	17%	(1.1+1.3)×费率	71,717.22
3	规费	27%	(1.1+1.3)×费率	113,903.82
4	利润	11%	(1.1+1.3)×费率	46,405.26
5	价款调整		按实际调整	75,936.00
6	税前工程造价		1+2+3+4+5	1,826,682.30
7	可抵扣增值税	10%	6×费率	182,668.23
8	工程造价		6+7	2,009,350.53

表4-11工程建安造价

序号	项目	含税工程造价	增值税	不含税工程造价
1	土建工程	5,513,472.37	501,224.76	5,012,247.61
2	安装过程	2,009,350.53	182,668.23	1,826,682.30
	合计	7,522,822.90	683,892.99	6,838,929.91

## 2) 前期费用及其它费用

工程前期及其它费用有建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，计算过程见下表：

表4-12前期费用及其它费用

序号	费用名称	取费基数	费率	不含税费率	取费依据
一	建设单位管理费	工程费用	1.09%	1.09%	财建[2016]504号
二	勘察设计费	工程费用	4.30%	4.06%	计价格[2002]110号
三	工程监理费	工程费用	2.10%	1.98%	发改价格[2007]670号
四	招投标代理服务费	工程费用	0.28%	0.26%	发改价格[2011]534号
五	可行性研究费	工程费用	0.70%	0.66%	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	工程费用	0.18%	0.17%	计价格[2002]125号
	合计		8.65%	8.22%	

前期及其它费用=7,522,822.90×8.65%=650,724.18元

不含税前期及其它费用=7,522,822.90×8.22%=618,532.18元

## 3) 资金成本

资金成本率为4.35%，合理施工工期按照1年进行估算。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \div 2 \\ &= (7,522,822.90 + 650,724.18) \times 4.35\% \times 1 \div 2 \\ &= 177,774.65 \text{元} \end{aligned}$$

4) 重置全价=工程建安造价(不含税)+前期费用(不含税)+

资金成本

$$=6,838,929.91+618,532.18+177,774.65$$

$$=7,635,200.00 \text{ 元（取整）}$$

### （3）成新率的确定

委估建筑物为钢结构，2014年4月建成，截至评估基准日，已使用4.17年。经实地勘察：

◇结构部分：地基基础承载力强，钢梁、钢柱及墙坚固；墙体节点坚固严实；屋面不渗漏保温隔热层完好；地面平整坚固完好。

◇装饰部分：门窗完整，无剥落；外墙完整密实，内墙完整无损；顶棚完整坚固无损。

◇设备部分：水卫管道畅通，无渗漏，无锈蚀；电器线路装置齐全基本完好；总体看使用情况良好。

根据上述综合情况，确定该建筑物尚可使用46年，则该建筑物成新率计算如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})$$

$$=46 \div (46+4.17)$$

$$=92\% \text{（取整）}$$

### （4）评估值的确定

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

$$=7,635,200.00 \times 92\%$$

$$=7,024,384.00 \text{ 元}$$

## 案例二：道路（构筑物明细表，序号3）

### （1）工程概况

待估道路工程于2014年4月建成，面积13,400.00m<sup>2</sup>，基层为250厚石粉稳定层（其中150厚底为纯石粉层，100厚为6%水泥石粉稳定层），路面为200厚抗折4.5#C30砼路面。

## (2) 重置全价的确定

### 1) 建筑安装工程造价

对该构筑物的评估采用重置成本法进行估算。建筑安装工程造价采用重编预算进行计算。评估人员根据《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500—2013)、《河北省 2012 建筑工程定额计价规则》计算出工程直接费和各项取费,再根据《关于印发<建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法>的通知》等文件的有关税费标准以及《邢台市价格信息》(2018 年 6 期)发布的市场材料价格,进行价差调整税费处理,按资产评估操作规范与当地规定的计费程序计算建安工程费,具体计算过程详见下表。

表4-13 土建工程费计算表

序号	费用项目	费率%	计算方法	金额
1	直接费		1.1+1.2+1.3	908,338.74
1.1	人工费			272,501.62
1.2	材料费			454,169.37
1.3	机械费			181,667.75
2	企业管理费	20%	(1.1+1.3) ×费率	90,833.87
3	规费	25%	(1.1+1.3) ×费率	113,542.34
4	利润	12%	(1.1+1.3) ×费率	54,500.32
5	价款调整		按实际调整	396,554.90
6	税前工程造价		1+2+3+4+5	1,563,770.18
7	可抵扣增值税	10%	6×费率	156,377.02
8	工程造价		6+7	1,720,147.19

### 2) 前期费用及其它费用

工程前期及其它费用有建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等,计算过程见下表:

表4-14 前期费用及其它费用

序号	费用名称	取费基数	费率	不含税费率	取费依据
一	建设单位管理费	工程费用	1.09%	1.09%	财建[2016]504号
二	勘察设计费	工程费用	4.30%	4.06%	计价格[2002]10号
三	工程监理费	工程费用	2.10%	1.98%	发改价格[2007]670号
四	招投标代理服务费	工程费用	0.28%	0.26%	发改价格[2011]534号
五	可行性研究费	工程费用	0.70%	0.66%	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	工程费用	0.18%	0.17%	计价格[2002]125号
合计			8.65%	8.22%	

前期费用及其他费用=1,720,147.19×8.65%=148,792.73 元

不含税前期及其他费用=1,720,147.19×8.22%=141,431.80 元

### 3) 资金成本

资金成本率为 4.35%，合理施工工期按照 1 年进行估算。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \div 2 \\ &= (1,720,147.19 + 148,792.73) \times 4.35\% \times 1 \div 2 \\ &= 40,649.44 \text{ 元} \end{aligned}$$

4) 重置全价=工程建安造价（不含税）+ 前期费用（不含税）+ 资金成本

$$\begin{aligned} &= 1,563,770.18 + 141,431.80 + 40,649.44 \\ &= 1,745,900.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

### (3) 成新率的确定

该构筑物为砼结构，2014 年 4 月建成，截至评估基准日，已使用 4.17 年。经实地勘察：结构部分垫层承载力强，面层无裂缝。

根据上述综合情况，确定该构筑物尚可使用 26 年，则该构筑物成新率计算如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \\ &= 26 \div (26 + 4.17) \\ &= 86\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

### (4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价（不含税）} \times \text{成新率} \\ &= 1,745,900.00 \times 86\% \\ &= 1,501,474.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

## 四、固定资产-设备类资产评估技术说明

### (一) 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为河北新欧汽车零部件科技有

限公司，截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日申报的全部机器设备、车辆和电子设备，评估基准日的账面价值情况如下：

表4-15 设备类资产账面值

科目名称	账面价值（元）	
	原值	净值
设备类合计	81,240,826.04	71,962,660.09
机器设备	78,739,106.39	69,829,463.31
车辆	1,978,711.38	1,673,960.07
电子设备	523,008.27	459,236.71

## （二）主要设备类资产概况

### 1. 设备概况

河北新欧汽车零部件科技有限公司的设备类资产主要为机器设备、车辆和电子设备。至评估基准日，设备维护、保养、使用正常。

（1）机器设备：机器设备可分为生产设备、辅助设备和模具及生产用具等机器设备，设备利用率高。采取了强制保养措施，各工种操作人员培训上岗，定期预检，及时安排项修与年度计划大修，在用设备总体完好率较高。

河北新欧汽车零部件科技有限公司主要为国内汽车制造企业配套生产各类车型的各种密封件，品种较多，质量优良。主要生产设备为塑料机械、橡胶机械、冲压机械、焊接机械以及相关的工装、夹具、检具和模具等。

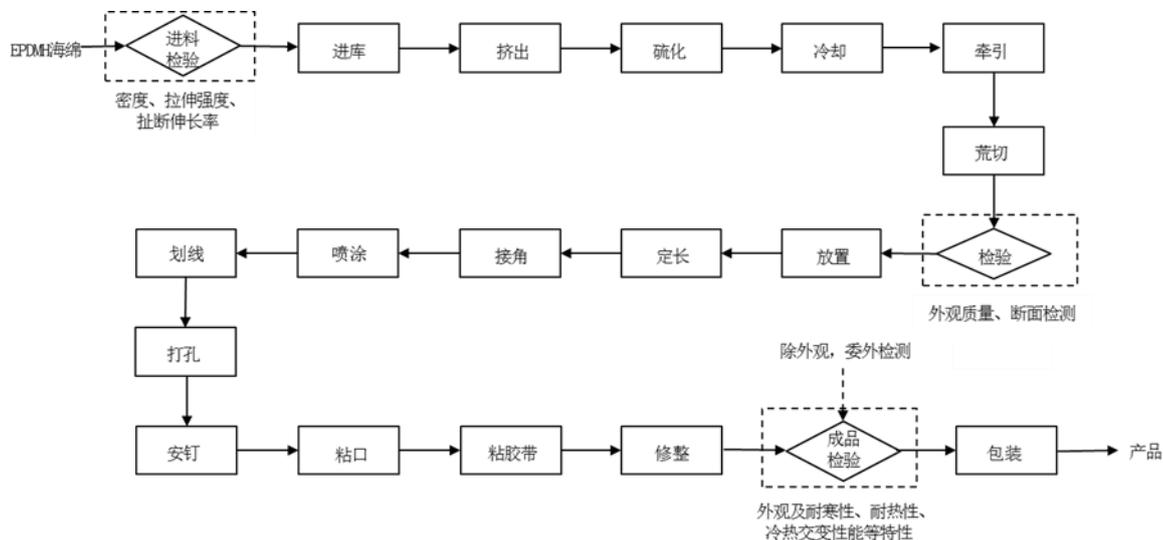
河北新欧汽车零部件科技有限公司生产工艺引进 TPV/PP 复合挤出技术，金属骨架剪切、拉伸、多轮组预成型技术。彩色 TPV 与 EPDM 共挤应用技术。EPDM，TPV，PVC 植绒和粘接植绒带技术。EPDM 表面覆合 PE 薄膜材料和与 PP 带共挤技术。耐磨涂层，外装饰涂层技术。

2016 年公司联合天津远发国际咨询公司推行精益生产，实行一件流生产模式，处于国内民营企业领先地位；有效缩短在制品制程距

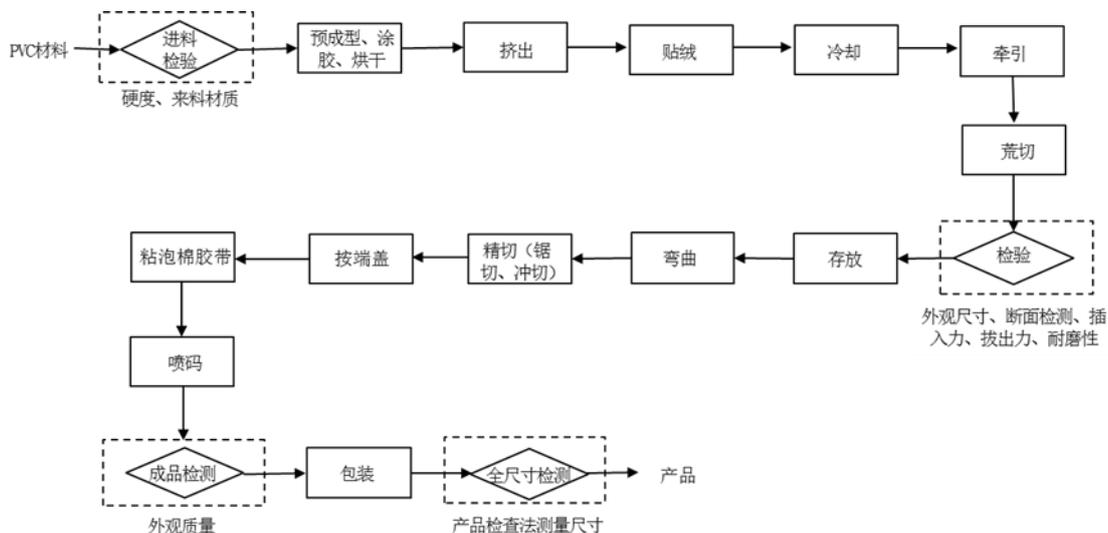
离和时间。

该公司主要生产工艺流程如下：

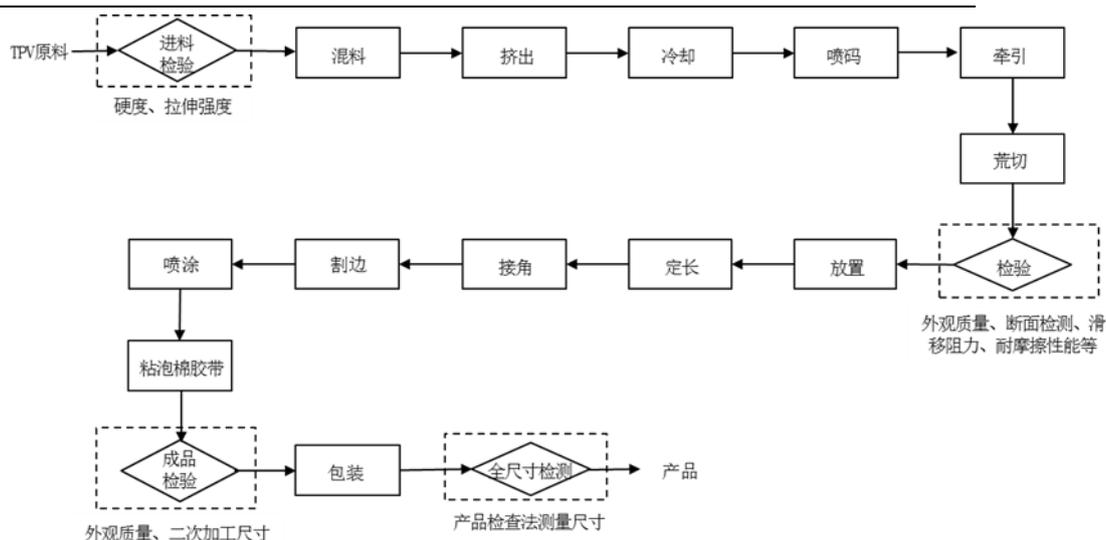
a. EPDM 产品生产过程流程图



b. PVC 产品生产过程流程图



c. TPV 产品生产过程流程图



(2) 车辆：委估车辆以小型轿车为主，为企业公务用车。车辆技术状况良好，使用正常。

(3) 电子及其他设备：委估的电子设备和其他设备以办公用电子设备为主，使用正常。

## 2. 相关会计政策

### ① 账面原值构成

机器设备的账面原值大部分为 2017 年 9 月 30 日评估净值入账，部分设备为评估后购置使用的，账面原值为不含税的设备购置价。

运输设备和其他设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运输费、装卸费、安装费等构成。

### ② 折旧方法

被评估单位采用年限平均法计算折旧，并按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值确定各类设备资产的年折旧率。

表4-16 设备类固定资产折旧年限、残值率及年折旧率

固定资产类别	折旧年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	10	3	9.70
车辆	6	3	16.16
电子设备	6	3	16.16

## (三) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

## 第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

## 第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型及金额收集设备购置发票、合同、技术说明书；收集车辆行驶证复印件；收集工程发包合同、预（决）算书；收集生产工艺流程图及相关说明；收集设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3. 现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解生产工艺与设备的技术水平；填写典型设备的现场调查表。

4. 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解各类典型设备于评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

## 第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

#### (四)评估方法

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。

评估值=重置全价×成新率

##### (1) 重置全价的确定

###### 1) 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本-可抵扣的各项进项税

###### ① 购置价

主要通过向设备生产厂家或销售公司询价或参照《2018 机电产品报价手册》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。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号）、《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）及《财政部、国家税务总局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）的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进（包括接受捐赠、实物投资）或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额（简称固定资产进项税额），可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（统称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。

## ② 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，同时，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)文件，按规定抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

$$\text{运杂费（不含税）} = \text{含税运杂费} / 1.10$$

## ③ 安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。对于汽车配件设备的安装工程参考《机械行业设备安装定额》，根据企业提供的设备图纸、说明书、安装工程资料以及设备现场勘查的具体情况测算确定安装费率。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

## ④ 工程建设其它费

根据设备的特点，以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等、环境影响评价费、可行性研究费等。

表4-17 工程建设其它费率表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.09%	工程费用	财建[2016]504号
二	勘察设计费	4.30%	工程费用	计价格[2002]10号
三	工程监理费	2.10%	工程费用	发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务费	0.28%	工程费用	计价格[2002]1980号
五	可行性研究费	0.70%	工程费用	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.18%	工程费用	计价格[2002]125号
	合计	8.65%		

## ⑤ 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期（按整体工程考虑）内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) ×  
合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

按整体工程考虑合理工期为 1 年。

贷款利率按照评估基准日执行的利率 4.35% 确定，资金在建设期内按均匀投入考虑，即：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用)  
× 1 × 4.35% × 1/2

## 2) 运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车销售信息及《易车网》等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据财政部、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)文件规定，购置车辆增值税可以抵扣。

综上确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价 = 现行不含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户手续费

## 3) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格。

重置全价 = 购置价 (不含税)

### (2) 综合成新率的确定

#### 1) 机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

## 2) 车辆综合成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\% \text{ 或}$$

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

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

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。即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a: 车辆特殊情况调整系数。

## 3) 电子设备成新率

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

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

### (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## (五) 评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果详见下表：

表4-18 设备类资产评估结果汇总表

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值

设备类合计	81,240,826.04	71,962,660.09	108,340,700.00	86,860,606.00	33.36	20.70
机器设备	78,739,106.39	69,829,463.31	104,992,500.00	84,372,984.00	33.34	20.83
车辆	1,978,711.38	1,673,960.07	2,872,800.00	2,138,521.00	45.19	27.75
电子设备	523,008.27	459,236.71	475,400.00	349,101.00	-9.10	-23.98

详见“固定资产评估汇总表”、“机器设备评估明细表”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

## (六)评估结果增减值原因分析

### 1. 机器设备评估增减值主要原因

机器设备评估原值增值的主要原因是机器设备账面原值是估净值入账所致；企业计提的折旧年限短于评估确定的经济使用年限，造成评估净值增值。

### 2. 运输车辆评估增减值主要原因

车辆评估原值增值的主要原因是车辆账面原值是评估净值入账所致；企业计提的折旧年限短于评估确定的经济使用年限，造成评估净值增值。

### 3. 电子设备评估增减值主要原因

电子设备技术更新较快，市场价格逐年下降，造成评估原值、评估净值减值。

## (七)典型案例

### 案例一：腭式橡胶注射成型机（机器设备评估明细表 29）

#### （1）设备概述

设备名称：腭式橡胶注射成型机

资产编号：01-02-0015

规格型号：CRI/ES-300

生产厂家：宁波千普机械制造有限公司

购置日期：2018年2月28日

启用日期：2018年2月28日

账面原值：670,085.47 元

账面净值：648,419.39 元

设备数量：8 台

该机为腭式橡胶注射成型机，是螺杆-柱塞注射成型机。该机主要是将冷胶料喂入螺杆进行加热塑化，胶料经塑化后由螺杆挤压到注射系统，最后由柱塞，将胶料注射到模腔中经硫化成型。该机主要用于制作汽车门窗拐角密封件。

结构组成：螺杆塑化系统和柱塞注射系统组成。主要有螺杆、柱塞、模具、电动机、加热板、仪表、冷却系统和电控系统组成。

主要技术参数：

设备型号：CR1-ES300 锁模力：300KN

系统最大工作压力：25mpa 理论注射容积：160L

螺杆直径：Φ30mm 螺杆转速：0-120r/min

柱塞直径：Φ32mm 注射压力：170mpa

热板规格：300×350 热板间距：470mm

合模行程：395mm 电机功率：5.6kw

加热功率：7.2kw 上压速度： $\cong 30$ mm/s

下降速度： $\cong 30$ mm/s 额定保压： $\cong 2$ mpa

油箱容积：280L 设备重量：2300kg

外形尺寸：2250×1200×3350mm

## (2) 重置全价的确定

表4-19腭式橡胶注射成型机重置全价计算表

案例计算表设备重置全价计算表				
序号	项目名称	取费基础及计算公式	费率	金额
一	设备购置价	合同及询价		90,500.00
二	安装工程费		2.00%	1,810.00
三	前期及其他费			8,063.10
四	资金成本	(一+二+三)*利率/2*工期	4.35%	2,202.80
五	基础工程等		1.00%	905.00

六	含税重置全价	一+二+三+四+五		103,500.00
七	可抵扣增值税	1+2+3		13,128.47
1	设备购价可抵扣增值税	(设备购价+外购) ÷ (1+16%) × 16%	16.00%	12,482.76
2	安装费及基础可抵扣增值税	(安装费+基础费) ÷ (1+10%) × 10%	10.00%	246.82
3	前期费可抵扣费用		6.00%	398.89
八	重置全价(单台)	六-七		90,400.00

共 8 台成型机重置全价=90,400.00×8=723,200.00 元

1) 设备购置费, 经向厂家询价确定(含运费)。

2) 安装调试费, 根据,《资产评估常用数据与参数手册》, 安装调试费率取值 2%。

3) 其他费用及前期费用, 依据国家相关部门规定确定其他费用及前期费。本次评估按照被评估单位固定资产投资规模考虑, 取其他费及前期费率为 8.65%。

表 4-19 腭式橡胶注射成型机前期费用计算表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费金额	取费依据
一	建设单位管理费	1.09%	工程费用	1,016.04	财建[2016]504 号
二	勘察设计的费	4.30%	工程费用	4,008.25	计价格[2002]10 号
三	工程监理费	2.10%	工程费用	1,957.52	发改价格[2007]670 号
四	工程招投标代理服务费	0.28%	工程费用	261.00	计价格[2002]1980 号
五	可行性研究费	0.70%	工程费用	652.51	计价格[1999]1283 号
六	环境影响评价费	0.18%	工程费用	167.79	计价格[2002]125 号
	合计	8.65%		8,063.10	

4) 资金成本, 本次评估按照被评估单位固定资产投资周期考虑, 按照 1 年计算。评估基准日银行贷款同期贷款利率为 4.35%。

5) 设备基础费, 根据基础图纸和现场勘查, 基础费确定取 1%。

6) 含税设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本

7) 可抵扣的各项进项税

8) 评估设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本-可抵扣的各项进项税

### (3) 成新率的确定

对机器设备的成新率, 参照设备的经济寿命年限, 并通过现场勘

察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

经现场察看，设备各部分外貌感观良好；查阅生产记录，产品质量稳定；企业自建成后坚持正常的维护保养制度，使设备保持了较好的工作状态。经现场勘查并结合资产的经济寿命年限综合考虑，成型机经济寿命年限为 12 年，该腭式橡胶注射成型机于 2018 年 2 月 28 日启用，至评估基准日已使用 0.33 年，尚可使用 12 年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= 12 / (0.33 + 12) \times 100 \\ &= 97\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

#### (4) 评估值的计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 723,200.00 \times 97\% \\ &= 701,504.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

### 案例二：开炼机（机器设备评估明细表 380）

#### (1) 设备概述

设备名称：开炼机

资产编号：01020332

规格型号：KL-18"

生产厂家：佰弘机械（上海）有限公司

购置日期：2014 年 12 月 25 日

启用日期：2014 年 12 月 25 日

账面原值：1,371,168.00 元

账面净值：1,228,624.56 元

设备数量：5 台

开炼机是橡胶塑料进行混炼的主要设备，为下一道工艺提供混炼均匀的熔融料。该机主要为 EPDM 车间的橡胶制品生产的重要设备，用于橡胶的塑炼、混炼和压片等。

结构组成：主要由滚筒、电动机、减速机、联轴器、制动器、润滑系统、冷却系统和电控系统组成。

主要技术参数：

滚筒直径：Φ18"英寸（458mm）

滚筒长度：48"英寸（1219mm）

滚筒转速：前滚筒 17r/min

后滚筒 19.125r/min

主电机功率：75kw

传动方式：电动机→三段减速机→齿轮联轴器→滚筒

制动方式：液压制动

设备重量：12.5t

设备外形：5100×1750×2150mm

## （2）重置全价的确定

表4-2018 英寸开炼机重置全价计算表

案例计算表设备重置全价计算表				
序号	项目名称	取费基础及计算公式	费率	金额
一	设备购置价	合同及询价		305,000.00
二	安装工程费		2.00%	6,100.00
三	前期及其他费			27,173.98
四	资金成本	(一+二+三)*利率/2*工期	4.35%	7,423.80
五	基础工程等		1.00%	3,050.00
六	含税重置全价	一+二+三+四+五		348,700.00
七	可抵扣增值税	1+2+3		44,245.11
1	设备购价可抵扣增值税	(设备购价+外购)÷(1+16%)×16%	16.00%	42,068.97
2	安装费及基础可抵扣增值税	(安装费+基础费)÷(1+10%)×10%	10.00%	831.82
3	前期费可抵扣费用		5.00%	1,344.32
八	重置全价(单台)	六-七		304,500.00

共 5 台开炼机重置全价=304,500.00×5=1,522,500.00 元

- 1) 设备购置费, 经向厂家询价确定(含运费)。
- 2) 安装调试费, 根据,《资产评估常用数据与参数手册》, 安装调试费率取值 2%。
- 3) 其他费及前期费, 依据国家相关部门规定确定其他费用及前期费。本次评估按照被评估单位固定资产投资规模考虑, 取其他费及前期费率为 8.65%。

表4-21 18 英寸开炼机前期费用计算表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费金额	取费依据
一	建设单位管理费	1.09%	工程费用	3,424.24	财建[2016]504 号
二	勘察设计费	4.30%	工程费用	13,508.45	计价格[2002]10 号
三	工程监理费	2.10%	工程费用	6,597.15	发改价格[2007]670 号
四	工程招投标代理服务费	0.28%	工程费用	879.62	计价格[2002]1980 号
五	可行性研究费	0.70%	工程费用	2,199.05	计价格[1999]1283 号
六	环境影响评价费	0.18%	工程费用	565.47	计价格[2002]125 号
	合计	8.65%		27,173.98	

- 4) 资金成本, 本次评估按照被评估单位固定资产投资周期考虑, 按照 1 年计算。评估基准日银行贷款同期贷款利率为 4.35%。
- 5) 设备基础费, 根据基础图纸和现场勘查, 基础费确定取 1%。
- 6) 含税设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本
- 7) 可抵扣的各项进项税
- 8) 评估设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本-可抵扣的各项进项税

### (3) 成新率的确定

对机器设备的成新率, 参照设备的经济寿命年限, 并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料, 对设备各组成部分进行勘察, 综合判断该设备其尚可使用年限, 在此基础上计算成新率 N, 即:

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

经现场察看，设备各部分外貌感观尚可；查阅生产记录，产品质量稳定；企业自建成后坚持正常的维护保养制度，使设备保持了较好的工作状态。经现场勘查并结合资产的经济寿命年限综合考虑，开炼机经济寿命年限为 14 年，该机于 2014 年 12 月 25 日启用，至评估基准日已使用 3.52 年，尚可使用 10 年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= 10 / (3.52 + 10) \times 100 \\ &= 74\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

#### (4) 评估值的计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1,522,500.00 \times 74\% \\ &= 1,126,650.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

### 案例三：宝马 WBAYF410（车辆评估明细表序号 2）

#### (1) 基本概况

车辆名称：宝马牌轿车

型号：WBAYF410

车辆牌号：冀 EQN307

生产厂家：德国宝马汽车制造厂

购置日期：2013 年 10 月 30 日

原始启用日期：2013 年 10 月 30 日

已行驶里程：175364 公里

账面原值：348,244.00 元

账面净值：288,587.85 元

技术参数：

排量：2979ml

长×宽×高[mm]：5223x1902x1498

轴距[mm]：3210

整備质量[kg]: 2610

座位数[个]: 5

油箱容积[L]: 70

前轮胎规格: 245/50R18

最大功率[kW]:235

投入运行以来已累计行驶近 175364 公里, 目前该车保养较好, 行驶中各项性能参数正常, 未发生过重大事故。

## (2) 重置全价确定

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

### 1) 现行含税购置价

经查询车辆市场信息及《中国汽车网汽车报价库》、《易车网报价》等近期车辆市场价格资料, 该种型号汽车于评估基准日的售价为 889,000.00 元 (含增值税)。

### 2) 车辆购置税

购车附加税=889,000.00/1.16

=766,380.00 (元) (取整)

### 3) 新车上户牌照手续费等

根据当地新车上户牌照手续费及其他合理费用合计 500.00 元。

4) 重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

=889,000.00/1.16+766,380.00+300.00

=843,500.00 (元) (取整)

## (3) 车辆成新率

### ① 里程成新率

对于运输车辆, 根据商务部、发改委、公安部、环境保护部联合

发布《机动车强制报废标准规定》，按行驶里程方法确定成新率，即：

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

该车已行驶里程为175,364.00公里，规定行驶里程60万公里，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (600,000.00 - 175,364.00) / 600,000 \times 100\% \\ &= 71\% \end{aligned}$$

### ②年限成新率

该车于2013年10月30日使用，已使用4.67年，则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 4.67 / 15) \times 100\% \\ &= 69\% \end{aligned}$$

### ③成新率确定

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \\ &= 69\% \end{aligned}$$

①转向及仪表装置：方向机转向正常、不跑偏。仪表指示灵敏准确。

②发动机及底盘：发动机性能较好，启动、加速平稳，无异音，温度正常。各档变速较灵敏，无脱档、无撞击声。前后桥无渗漏，车桥底盘无变形。

③加速性能与制动装置：加速较迅速。防抱死制动装置可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右一致。

④润滑与环保：发动机燃烧充分，尾气排放合格。润滑油呈淡黄透明色，较洁净。

⑤外观：无刮痕，门窗整洁，大排灯、尾灯明亮无损坏。车舱装饰及座椅状况一般，轮胎磨损正常。

经评估人员现场勘察，认为该车辆现场勘察情况与理论成新率一

致，车辆使用状态较好，保养很好，差异调整为0，因此，该小轿车综合成新率取69%。

(4) 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 843,500.00 \times 69\% \\ &= 582,015.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

**案例四：电子计算机服务器（设备明细表序号 12）**

(1) 设备概况

名称：电子计算机服务器

型号：X3650M5

购置日期：2018年5月18日

启用日期：2018年5月18日

账面原值：25,431.03 元

账面净值：25,019.90 元

生产厂家：联想公司

产品类别：机架式 2U

CPU 型号：XeonE5-2650

标配 CPU 数量：2 颗

处理器：2620V4

内存类型：DDR4

内存容量：32GB（2x16GB）

最大硬盘容量：最大支持 10 块 2.5 英寸 SAS 易插拔硬盘

标配硬盘容量：M5210

RAID 模式：支持 RAID0、1、5、10

网络控制器：4 口千兆以太网卡

电源类型：固定式电源纠错

电源数量：2个

电源功率：550W 热插拔电源

光驱：DVD

## （2）重置全价的确定

重置全价=购置价

经市场调查及网上查询，电子计算机服务器基准日含税价为23,500.00元，则重置全价为：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{购置价（不含税）} \\ &= 23,500.00 / 1.16 \\ &= 20,300.00 \text{元（取整）} \end{aligned}$$

## （3）成新率的确定

采用尚可使用年限法确定其成新率。

电脑经济使用年限为8年，于2018年5月18日购置并启用，截至评估基准日已使用0.12年，经现场勘查核实，该电脑尚可使用8年，其成新率计算如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \\ &\times 100\% \\ &= 8 / (0.12 + 8) \times 100\% \\ &= 99\% \end{aligned}$$

## （4）评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 20,300.00 \times 99\% \\ &= 20,097.00 \text{元} \end{aligned}$$

# 五、在建土建工程评估技术说明

## 1、评估范围和资产概况

经过清查，在建土建工程为新厂倒班楼建设。在建土建工程账面值中包括建筑土建及安装工程、前期费用等项目。

## 2、评估过程

(1)检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建土建工程评估明细表合计数与财务报表在建土建工程账面数是否一致；

(2)根据申报的在建土建工程项目，审核其“三证”是否齐全、合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性；

(3)通过现场了解，确定评估方法，测算在建土建工程评估值；

(4)撰写在建土建工程评估技术说明。

评估人员向其财务人员调查核实，在建土建工程的账面值3,447,289.76元，为河北新欧汽车零部件科技有限公司的新厂倒班楼，目前该项工程已完成百分之九十左右。

## 3、评估方法

在建土建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建土建工程特点，以账面值为基础和实际投入的建筑工程期考虑资金成本确定评估值。

## 4、评估结果

在建土建工程评估值为3,502,000.00元，较账面值增值54,710.24元，增值率1.59%。增值原因为评估值中考虑了已投入成本的资金成本，造成评估增值。

## 六、无形资产-土地使用权评估技术说明

### (一) 评估范围

本次评估的无形资产-土地使用权共 2 宗，土地相邻，证载权利人均为河北新欧汽车零部件科技有限公司，土地使用权面积为 53,348.81 平方米，原始入账价值为 13,660,454.07 元，账面价值为 13,569,360.81 元。

## （二）估价对象概况

此次估价对象为河北新欧汽车零部件科技有限公司所使用的 2 宗出让国有土地使用权，估价对象的土地登记状况具体如下：

表4-22 土地登记状况表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	土地使用权到期日	开发程度	面积 (m <sup>2</sup> )
1	冀(2018)清河县不动产权第0003070号	厂区用地	桂江街北侧、九华山路西等3处	出让	工业用地	2066年6月27日	五通一平	26,682.16
2	冀(2018)清河县不动产权第0003069号	厂区用地	桂江街北、九华山路以西等5处	出让	工业用地	2067年12月24日	五通一平	26,666.65

## （三）地价定义

根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估的地价定义。

估价对象的地价定义见下表。

表4-23 估价对象地价定义一览表

宗地名称	估价期日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价期日的登记用途	估价设定用途	土地使用权到期日(年)	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度
厂区用地 01	出让	出让	工业用地	工业用地	2066年6月27日	红线外“五通”，红线内“场地平整”	红线外“五通”，红线内“场地平整”
厂区用地 02	出让	出让	工业用地	工业用地	2067年12月24日	红线外“五通”，红线内“场地平整”	红线外“五通”，红线内“场地平整”

## （三）评估程序

### 1. 收集资料及准备

根据河北新欧汽车零部件科技有限公司提供的“无形资产-土地使用权”评估明细表，进行账表核对，并核对土地的土地证号、证载权利人、证载用途、坐落地点、使用面积、土地使用权到期日等；查看国有土地使用权证、国有建设用地出让合同等；收集土地估价所需的其他资料等。

## 2.实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场查勘。对纳入评估范围内的土地使用权进行详尽的现场勘查，主要包括待估宗地现状、开发和利用情况、周边配套设施情况等进行了了解和记录。

## 3.评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据待估宗地的具体情况和资料的收集情况，采用恰当的方法进行评估作价和撰写有关说明。

### （四）评估方法

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，采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

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，按照替代原理，将待估宗地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，从而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

### （五）评估结果及增减值原因分析

## 1.评估结果

纳入本次评估范围的 2 宗土地使用权账面价值为 13,569,360.81 元，评估值为 11,896,800.00 元，评估减值 1,672,560.81 元，减值率为 12.33%。

## 2.增减值原因分析

纳入本次评估范围的土地使用权为 2 宗国有出让土地使用权，主要原因是厂区用地 02 以合同协议约定价格取得，使土地账面原值整体偏高。企业原始取得的该宗土地时间较短，近年来清河县工业用地市场价格变动较小，造成评估减值。

### （六）典型案例

案例 1：冀（2018）清河县不动产权第 0003070 号（无形资产-土地使用权评估明细表序号 1）

#### 1.估价对象描述

##### （1）土地登记状况

估价对象的土地登记状况具体如下：

国有土地使用证：冀（2018）清河县不动产权第 0003070 号

权利人：河北新欧汽车零部件科技有限公司

坐落位置：桂江街北侧、九华山路西等 3 处

用途：工业用地

图号：J50G072025

使用权类型：出让

土地面积：26,682.16 平方米

土地使用权到期日：2066 年 6 月 27 日

##### （2）土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有。根据企业提供的国有土地

使用证及国有建设用地出让协议，该宗土地证载权利人为河河北新华欧亚汽配集团有限公司，土地实际权属人为河北新欧汽车零部件科技有限公司。至评估基准日，正在办理过户手续。

### (3) 土地利用状况

估价对象所占用土地的总面积为 26,682.16 平方米，地上建有 1#、2# 车间、警卫室等。房屋建筑物自 2013 年 12 月至 2014 年 7 月陆续建设完工。

估价对象形状规则，宗地面积适中，估价对象地势平坦无较大起伏，地质承载力一般。宗地开发程度为红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），红线内场地平整。

## 2. 地价定义

根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估的地价定义。估价对象的具体价格定义见下表。

表4-24 估价对象地价定义一览表

宗地名称	估价期日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价期日的登记用途	估价设定用途	土地使用权到期日（年）	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度
厂区用地 01	出让	出让	工业用地	工业用地	2066/6/27	红线外“五通”，红线内“场地平整”	红线外“五通”，红线内“场地平整”

综上，本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日 2018 年 6 月 30 日的正常市场条件下的国有出让土地使用权价格。

## 3. 地价影响因素分析

### (1) 一般因素

#### ① 地理位置

清河县，隶属于河北省邢台市，地处河北省中南部、邢台市东部，地处黑龙港流域南运河西岸属邢台地区。东与山东省武城、夏津两县隔河相望，西与威县交界，北与故城县、南官市为邻，南与临西县毗

连。面积 502 平方公里，最大纵距 28 公里，最大横距 27 公里。

## ②自然环境与资源

清河县境内全年缺水，由境内降水自产径流及卫运河、清凉江、清临渠客水量组成。

清河县森林面积达 14.15 万公顷，木材总蓄积量为 730.5 万立方米。有木本植物 110 多种，乔木有红松、云杉、冷杉、水典柳、胡桃楸、黄菠萝、杨树、椴树、柞树、榆树、桦树、色树、春树、落叶松、山槐、白牛槭、康椴、赤杨、暴马子约 30 多种珍贵树种。

截止 2014 年，清河县有矿种 20 余种，探明储量有的 15 种，主要有煤、铁矿石、瓷土、石英石、石灰石等 38 种矿产。

## ③社会经济状况

2017 年全县完成地区生产总值 168.6 亿元、固定资产投资 167.7 亿元、规模以上工业增加值 44.9 亿元、社会消费品零售总额 90.3 亿元，分别增长 7.5%、9%、8.3%、10.3%；实现财政收入 14.03 亿元、公共财政预算收入 7.1 亿元，分别增长 14%、8%。

清河县成立汽车及零部件、羊绒 2 家省级产业技术研究院和 2 个产业技术创新联盟，“清河羊绒”被认定为中国地理标志证明商标，羊绒、汽车及零部件、稀有金属 3 个产业被认定为“省级中小企业示范产业集群”，羊绒产业被列入“河北省智慧产业集群建设试点”，清河先后荣获“中国汽车零部件制造基地”、“国家外贸转型升级专业型示范基地”、“河北省羊绒纺织产业名县”称号，被确定为“国家新型工业化产业示范基地”、“全国产业集群区域品牌建设试点地区”。

全县现代服务业蓬勃发展。网店数量达 3 万家，葛仙庄镇、连庄镇被评为全国“淘宝镇”，黄金庄等 16 个村被评为全国“淘宝村”，羊绒小镇财富天地部分投入运行，农村电子商务实现全覆盖，清河位居

“全国电子商务百佳县”第 8 名,被确定为“国家级电子商务示范基地”、“国家级电子商务进农村综合示范县”。

#### ④行政区划和土地利用现状

清河县域面积 502 平方公里,辖 6 镇 322 个行政村,户籍人口 385717 人、常住人口 386231 人,其中城镇人口 168740 人(第六次人口普查数据)。截止 2014 年,清河县总土地面积 745421.6 亩,其中农业用地 549030 亩,非农业用地 196391.6 亩。耕地面积 525993.6 亩,占全县总土地面积的 70.56%。

### (2) 区域因素

#### ①区位优势

委估土地位于桂江街北侧、九华山路西。属王官庄镇管辖,王官庄镇是我国北方最大的汽车摩托车配件生产销售基地。镇域总面积 72.5 平方公里,共辖 49 个行政村,总人口 8.43 万,2005 年被国家发改委批准为“第一批全国发展改革试点小城镇”。

#### ②基础设施条件

##### A. 通路

该区域道路由交通主干道 SL07 挥公大道、X809 县道及次干道桂江街等等形成的交通网络。

##### B. 供电

区域内有市政供电,供电保证率 100% 以上。

##### C. 通讯

区域内通讯与市政通讯网相联,市话普及率 100% 以上,通讯线路基本畅通。通讯线路基本畅通。

##### D. 通上水

区域内有市政供水,供水保证率 100% 以上。

## E.通下水

该区域位于清河县经济技术开发区，通市政排水，保证率 100%。

综上，估价对象周边道路通达度较优；基础设施状况为宗地外五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯）；周边银行、医院，商场、学校等公共设施较少，人口集聚程度较低；周边主要为工业区，规划用途为工业用地。

### （3）个别因素

估价对象所占用土地的总面积为 26,682.16 平方米，地上建有 1# 厂房、2# 厂房和警卫室等房产。

至估价基准日：估价对象宗地外开发程度已达五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内场地平整；估价对象地势较平坦，地质条件一般。其形状为规则矩形。

## 4.估价原则

### （1）合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

### （2）供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地

供应的垄断性特征。

### （3）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

### （4）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

### （5）变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

### （6）最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

#### (7) 贡献原则

土地总收益是土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格由土地对总收益的贡献大小来决定。

#### (8) 报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

#### (9) 多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、基准地价系数修正法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此，进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

### 5. 估价方法与估价过程

#### 1. 方法选择

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，本次主要采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要

依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

基准地价系数修正是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原理，将待估宗地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，从而求取得待估宗地在估价基准日价格的方法。

## 2. 估价过程

### (1) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。其基本公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = P_E + R_3$$

式中：

V：土地价格

E<sub>a</sub>：土地取得费

E<sub>d</sub>：土地开发费

T：税费

R<sub>1</sub>：利息

R<sub>2</sub>：利润

R<sub>3</sub>：土地增值

P<sub>E</sub>：土地成本价格

R<sub>3</sub>：土地增值收益

#### ① 确定土地取得费

土地取得费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用。征收农村集体土地时，土地取得费即为征收补偿安置

费用，主要包括被征收土地、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费，各项费用应该按有关规定，依据待估宗地所在区域政府规定的相关标准，以应当支付的区域客观费用确定。

据调查：估价对象周边区域土地开发利用为耕地，本次评估参照征收农村集体耕地的标准测算土地取得费，其取得费主要为土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿等。

#### A 征地补偿等费用

根据《土地管理法》、《河北省土地管理条例》、冀政发【2015】28号，委估宗地所在区域征地区片价为 59000 元/亩（土地补偿费和安置补助费）。折合 88.50 元/平方米。

青苗补偿费为1200元/亩，折合1.8元/平方米。

综上，确定土地取得费为 90.30 元/平方米

#### ②确定各项税费

##### A 耕地占用税

根据《中国人民银行关于将部分行政事业性收费纳入预算管理的通知》（财预[2002]584号）、冀政函〔2008〕第91号，耕地占用税的为 25 元/平方米。

故：耕地占用税为 25 元/平方米。

##### B 耕地开垦费

根据《河北省土地管理条例》《关于加强土地调控严格土地管理的通知》，清河县王官庄镇的该区片的耕地开垦费为 14 元/平方米。

综上，相关税费=25+14=39（元/平方米）

#### ③确定土地开发费

土地开发费是指为使土地达到一定的开发建设条件而投入的各项费用。

根据委估宗地周边区域实际开发土地费用及《清河县城区、六镇镇区 2016 年度土地级别与基准地价更新报告》中有关数据，估价对象区域内达到红线外五通（通路、通电、通讯、通上水及排水）及红线内场地平整的土地开发费为 85 元/平方米，具体计算如下表：

表4-25 土地开发费一览表

单位：元/m <sup>2</sup> ·土地面积						
通路	通电	通上水	通下水	通讯	平整	合计
15	10	15	15	10	20	85

#### ④确定土地开发利息

土地开发总投资应该计算合理利息。

根据估价对象的建设规模及项目特点，调查确定该项目土地开发周期为 1 年，贷款年利率按中国人民银行 2015 年 11 月 24 日公布实施的一年期贷款利率 4.35% 计，按复利计算，假设土地取得费和各项费用为一次性投入，土地开发费按分期均匀投入计算，则：

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{土地取得费} + \text{税费}) \times ((1 + \text{贷款利息率})^{\text{土地开发周期}} - 1) + \\ &\text{土地开发费} \times ((1 + \text{贷款利息率})^{\text{土地开发周期}/2} - 1) \\ &= 7.47 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

#### ⑤确定土地开发利润

土地开发总投资应该计算合理利润。

按照待估宗地开发性质和当地实际情况，确定开发中各项投资的客观回报率。本次评估在调查当地土地开发的投资回报情况基础上，咨询当地国土资源管理部门，参照当地土地一级开发成本利润率，确定本次评估的土地开发年利润率为 6%，则：

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (\text{土地取得费} + \text{各项税费} + \text{土地开发费}) \times \text{开发周期} \times \text{年利} \\ &\text{润率} \\ &= 12.86 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

#### ⑥土地增值

土地增值即国家作为土地所有者，在出让土地的过程中，获得的收益。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），土地增值依据土地所在区域内，因用途等土地条件改变或进行开发而产生的价值增加额或比例率测算。结合待估宗地所在区域的实际情况、当地征收出让金标准等参数，考虑到待估宗地所在区域的经济水平发展和土地用途，本次评估土地增值收益率按 8% 计算则：

$$\begin{aligned} & \text{土地增值} = (\text{土地取得费} + \text{各项税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \\ & \times \text{土地增值率} \\ & = 18.77 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

### ⑦地价的计算

#### A 无年期限限制条件下的地价

依据成本逼近法测算地价公式，估价对象设定为出让用地，在进行区位修正前，估价对象在无年期限限制条件下的地价为：

$$\begin{aligned} & \text{无年期限限制条件下的地价} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \\ & \text{投资利润} + \text{土地增值收益} \\ & = 253.40 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

#### B 有限年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

$$V_N = V_n \times [1 - 1 / (1 + r)^N] \text{ 式中:}$$

$V_N$ ——待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）

$V_n$ ——无限年期土地使用权价格（元/平方米）

$r$ ——土地还原利率（见基准地价修正系数法）

$N$ ——土地剩余使用年限（47.99年）

$$\begin{aligned} & \text{有限年期土地使用权价格} = 253.40 \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{47.99}] \\ & = 238.00 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

## (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评估基准日价格的方法。

### ①基准地价成果介绍及内涵

待估宗地位于位于桂江街北侧、九华山路西，根据《清河县城区、六镇镇区 2016 年度土地级别与基准地价更新报告》中土地定级范围，属于工业Ⅲ级范围内，地价标准为 185 元/平方米。本次评估对象设定用途为工业用地，各级别工业用地对应的基准地价表如下。

表4-26 清河县王官庄镇土地级别及基准地价更新成果表

(单位: 元/m<sup>2</sup>)

土地级别		I 级	II 级	III 级
商服用地	元/平方米	588	404	212
	万元/亩	39.2	26.93	14.13
住宅用地	元/平方米	338	262	198
	万元/亩	22.53	17.47	13.2
工业用地	元/平方米	245	203	185
	万元/亩	16.33	13.53	12.33

基准地价内涵如下:

- a. 评估基准日为 2016 年 1 月 1 日;
- b. 开发程度“五通一平”指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整;
- c. 土地用途为工业用途，法定最高出让年限 50 年;

根据《清河县城区、六镇镇区 2016 年度土地级别与基准地价更新报告》，并参照城镇土地估价规程，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

## 基准地价系数修正法评估的宗地地价

$$= [\text{基准地价} \times (1 + \sum K) \times K_1 + K_2] \times K_3$$

式中： $\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

$K_1$ ——期日修正系数

$K_2$ ——土地开发程度修正

$K_3$ ——土地使用年期修正系数

## ② 确定估价对象土地级别及基准地价

本次评估土地用途设定为工业用地，参照济宁市工业用地基准地价表，估价对象对应的基准地价为 185 元/平方米。

③ 区域因素及个别因素修正 ( $\sum K$ )

根据基准地价修正体系，对照估价对象的区域因素及个别因素条件，确定区域因素和个别因素修正系数。

表4-27 王官庄镇工业用地宗地地价修正系数及说明表

影响因素	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
		指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%	指标说明	%
交通条件	道路类型	混合型主干道	1.56			生活型次干道	0			支路及其他	-2.07
	交通便利度	与主干道通达	1.06	与次干道通达	0.53	与主次干道连接方便	0	与主干道通达度较差	-0.71	与主干道连接困难	-1.42
产业聚集度	产业聚集状况	相关企业聚集，且形成规模	1.15	有较多相关企业，形成一定聚集效应	0.57	较多工业企业，能连成片，但规模大小不一	0	工业企业较少，分布较散，规模较小，	-0.76	工业企业零星分布，且很少	-1.52
	工厂与原料地市场配合状况	好	1.06	较好	0.53	一般	0	较差	-0.71	差	-1.42
环境条件	环境质量	无污染、绿化好	0.49	无污染	0.25	轻度污染	0	中度污染	-0.33	重度污染	-0.65
	工程地质条件	好，对建筑物高度无	0.49	较好，对建	0.25	一般宜中层建筑	0	较差，软弱	-0.33	差，不宜建筑	-0.65

		限制		筑物高度有限限制				地基需处理			
宗地条件	临街宽度	>30m	0.66	30-25	0.33	25-15	0	15-10	-0.44	<10	-0.87
	宗地形状	规则便于利用	0.74	较规则	0.37	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.49	不规则影响布局	-0.98
	规划用途	工业用地	0.98	商用用地	0.49	住宅用地	0	公共事业用地	-0.65	其他用地	-1.31

表4-28 待估宗地地价影响因素说明表及修正系数表

影响因素	影响因子	因素说明	评判	权重
交通条件	道路类型	生活型次干道	一般	0
	交通便利度	与次干道通达	较优	0.53
产业聚集度	产业聚集状况	有较多相关工业企业，形成一定聚集效应	较优	0.57
	工厂与原料地市场配合状况	较好	较优	0.53
环境条件	环境质量	轻度污染	一般	0
	工程地质条件	较好，对建筑物高度有限制	较优	0.25
宗地条件	临街宽度	10-15	较劣	-0.44
	宗地形状	规则便于利用	优	0.74
	规划用途	工业用地	优	0.98
合计				3.16

由此确定区域因素及个别因素修正系数为 3.16%。

#### ④ 确定期日修正系数 ( $K_1$ )

考虑到本次评估的评估基准日为 2018 年 6 月 30 日，王官庄镇基准地价所对应的基准日为 2016 年 1 月 1 日，需进行期日修正。评估人员通过对近年来邢台市土地市场的调查了解，参照中国土地动态监测网，确定期日修正系数为 1.0914。

#### ⑤ 土地开发程度修正 ( $K_2$ )

基准地价设定土地开发程度为五通一平(宗地红线外通路、通电、

通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），待估宗地设定开发程度为五通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、宗地红线内场地平整），故开发程度修正系数为 0。

#### ⑥ 确定土地使用权年期修正系数（ $K_3$ ）

当比较案例与待估宗地的土地使用年期不一致时，需进行年期修正，年期修正公式如下：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

式中：

$K$ ——比较实例的土地使用年期修正系数

$r$ ——土地还原率（本次评估土地还原率采用安全利率加风险调整值确定，其中：安全利率选取中国人民银行公布的一年期存款利率 2.25%，综合考虑估价期日土地及房地产市场状况、经济发展对土地投资的影响程度以及土地用途等因素，确定风险调整值 3-4%；最终确定本次评估土地还原率为 6%。）

$n$ ——待估宗地使用年限（47.99 年）

$m$ ——比较案例使用年限（50 年）

本次估价对象设定使用年限为 47.99 年，基准地价设定年限为 50 年，故本次年期修正系数为 0.9929。

#### ⑦ 确定基准地价修正后的结果

根据公式，确定基准地价系数修正法评估的宗地单价。

$$\begin{aligned} \text{宗地地价} &= [\text{基准地价} \times (1 + \sum K) \times K_1 + K_2] \times K_3 \\ &= 207.0 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

## 6.地价的确定

### 1.地价确定的方法

根据以上评估过程，不同方法的评估结果参见下表。考虑到估价

对象两种方法的评估结果差异不大，且均反映了区域内土地的客观价格，本次评估取其简单算术平均数作为最终评估结果即基准地价系数修正法评估结果取权重 0.5，成本逼近法评估结果取权重 0.5。

表4-29 地价结果确定表

宗地名称	土地面积	基准地价结果		成本逼近法结果		土地单价 (元/平方米)取整
		价格	权重	价格	权重	
待估对象 1	26,682.16	207.00	1/2	238.00	0.50	223.00

## 2. 估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

评估土地总面积：26,682.16 平方米

评估土地总地价：5,950,100.00 元

评估土地单价：223.00 元/平方米

## 七、无形资产-其他评估技术说明

### (一) 评估范围

无形资产-其他账面值 260,981.29 元，为被评估单位定制的专用软件和外购的办公软件等摊销后的余额。

考虑到本次评估所涉经济行为，纳入本次评估范围的无形资产-其他无形资产除上述账面无形资产外，还包括账面未记录的 18 项实用新型专利。

### 1. 待评估专利权概况

纳入本次评估范围内的 18 项实用新型专利权具体情况如下：

表4-30 待评估专利权明细

序号	实用新型专利名称	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日	证书编号
1	一种汽车后门玻璃呢槽	ZL201320328440.0	2013年6月8日	河北新欧汽车零部件科技有限公	2014年2月12日	第3403301号

				司		
2	一种汽车前门玻璃呢槽	ZL201320328 624.7	2013年6月08日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2014年2月12日	第3403320号
3	后门玻璃呢槽	ZL201320328 574.2	2013年6月08日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2014年2月12日	第3404780号
4	汽车前门用玻璃呢槽	ZL201320328 451.9	2013年6月08日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2014年3月12日	第3447638号
5	一种易于装配的水切密封条	ZL201620965 621.8	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年4月19日	第6091241号
6	一种易于装配的门框密封条	ZL201620965 624.1	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年4月19日	第6090758号
7	一种易于生产的亮面夹条密封条	ZL201620965 636.4	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年4月19日	第6090399号
8	一种降低废品率的门框密封条	ZL20162019 4604.2	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6268718号
9	一种遮挡钣金缺陷的车门密封条	ZL20162096 4621.6	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6270285号
10	一种防止粘连异响的呢槽密封条	ZL20162096 4624.X	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6269332号
11	一种防止玻璃升降异响的呢槽密封条	ZL20162096 4636.2	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6268742号
12	一种抗衰减呢槽密封条	ZL20162096 5618.6	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6270292号
13	一种解决玻璃升降异响的内夹条密封条	ZL20162096 4602.3	2016年8月29日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2017年10月17日	第6539199号
14	一种防风噪呢槽密封条	ZL20162096 4637.7	2016年8月29日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2017年8月22日	第6406226号
15	汽车前门耐磨玻璃导槽	ZL20092020 3702.4	2009年9月28日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年7月21日	第1485776号
16	汽车前车门玻璃滑槽	ZL20092020 3018.6	2009年9月3日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年8月4日	第1496575号
17	汽车后门玻璃滑槽	ZL20092020 3151.1	2009年9月9日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年6月23日	第1468190号
18	一种汽车玻璃窗滑槽密封组	ZL20112027 9299.0	2011年8月3日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2012年5月30日	第2227987号

合件					
----	--	--	--	--	--

## (二) 外购软件和定制软件评估

外购软件和定制软件为金蝶管理软件和用友 T+软件，鉴于其形成时间与基准日存在一定的时间间隔，市场价格已发生一定变化，本次评估按询价后不含税重置成本确定其评估值。

鉴于被评估企业外购的金蝶管理软件尚未支付完采购合同约定的不含税金额 39,625.64 元，相应从不含税重置成本扣减。

账面记录的无形资产评估值合计为 266,374.36 元。

## (三) 账面未记录的专利类无形资产评估

### 1. 专利类无形资产评估概述

对于账面未记录的专利类无形资产，评估人员核对权属证明文件，了解这些无形资产取得方式、资产法律状态、应用状况以及经济贡献等情况。

专利权等技术类无形资产的常用评估方法包括市场法、收益法和成本法。

由于我国专利市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备可操作性。同时，由于被评估单位的经营收益与其所拥有的技术力量紧密相连，因而应用成本法对专利权等技术类无形资产进行评估的适用性较差。

本次评估，考虑到被评估单位所处行业特性，纳入本次评估范围的专利权等无形资产与被评估单位收益之间的对应关系相对清晰可量化，且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对该等专利权等进行评估。鉴于纳入本次评估范围的各项专利权等在被评估单位产品的生产、销售等流程中发挥整体作用，其带来的超额收益不可分割，本次评估综合考虑与被评估单位相关的专利权价值。

## 2. 评估模型

因企业产品在销售过程中，技术作为直接影响生产和管理，并间接影响销售量及销售价格的因素，具有整体价值，故把与生产及管理相关的专利权等技术类无形资产作为整体进行评估。

本次评估采用收入分成法测算被评估单位拥有的专利权的价值，其基本公式为：

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

式中：

**P**：专利权的评估价值；

**R<sub>i</sub>**：基准日后第 **i** 年预期销售收入；

**K**：专利权综合提成率；

**n**：收益期；

**i**：折现期；

**r**：折现率。

## 3. 收益年限的确定

收益预测年限取决于专利及专有技术的经济寿命年限，即能为投资者带来超额收益的时间。

由于专利权相关的技术先进性受技术持续升级及替代技术研发等因素影响，故专利权的经济收益年限一般低于其法定保护年限。纳入本次评估范围的专利权及专有技术陆续于2010年~2017年形成，但相关产品已在市场上有销售。本次评估综合考虑技术改进，根据研发人员对专利权的技术状况、技术特点的描述，结合同行业技术发展和更新周期，企业自身的技术保护措施等因素，预计该等无形资产的整体经济收益年限持续到2023年底。

本次评估确定的专利权经济收益年限至2023年底，但并不意味着

专利权的寿命至2023年底结束，在此提醒报告使用者注意。

#### 4. 与专利权及专有技术相关的收入预测

纳入本次评估范围的各项正在使用中的核心专利权在被评估单位主营产品中发挥如下作用：

一种汽车后门玻璃呢槽：由左玻璃呢槽、上玻璃呢槽和右玻璃呢槽连接构成。右玻璃呢槽在结构上与左玻璃呢槽相同。左玻璃呢槽包括装设在左钣金基体内的左密封基体，左密封件基体的左侧壁和右侧壁上端分别连接有左上密封夹持件和右上密封夹持件。左上密封夹持件为n形，右上密封夹持件向左上方延设有限位挡边。上玻璃呢槽包括装设在上钣金基体内的上密封件基体。上密封件基体底壁的上端面上有气囊，下端有密封挡条。本实用新型具有加工工艺简单、外观光滑，重量轻，耐磨性好、摩擦系数小，高强度、高伸长率和良好的低温性能；又具有优异的耐热耐老化和抗紫外性能，玻璃窗升降时无异响，不卡带，升降平顺，可回收再利用。

一种汽车前门玻璃呢槽：由左侧玻璃呢槽、上玻璃呢槽和右侧玻璃呢槽连接构成，左侧玻璃呢槽在结构上与右侧玻璃呢槽相同。左侧玻璃呢槽由装设在左钣金基体内的左密封件基体构成，左密封件基体的左侧壁和左侧壁上分别一体连接有第一左密封夹持件和第一右密封夹持件。上玻璃呢槽由装设在上钣金基体内的上密封件基体构成。上密封件基体的左侧壁和右侧壁上分别一体连接有第二左密封夹持件和第二右密封夹持件，底壁上有气囊。本实用新型具有结构合理，由TPV热塑性弹性体材料挤出成型，加工工艺简单、外观光滑，重量轻，耐磨性好、摩擦系数小，高强度、高伸长率和良好的低温性能；又具有优异的耐热耐老化和抗紫外性能，可回收再利用。

后门玻璃泥槽：包括左侧玻璃呢槽、右侧玻璃呢槽和上玻璃呢槽，

上玻璃呢槽由结构相同的第一上玻璃呢槽段和第二上玻璃呢槽段组成。左侧玻璃呢槽由装设在第一钣金基体内的第一密封件基体构成，右侧玻璃呢槽由装设在第二钣金基体内的第二密封件基体构成。上玻璃呢槽的第一上玻璃呢槽段由装设在第三钣金基体内的第三密封件基体构成。第一密封件基体、第二密封件基体和第三密封件基体分别由TPV热塑性弹性体材料挤出成型。本实用新型结构合理，加工工艺简单、外观光滑，重量轻，耐磨性好、摩擦系数小，高强度、高伸长率和良好的低温性能；耐热耐老化和抗紫外性能，玻璃窗升降时无异响，不卡带，升降平顺，可回收再利用，滑动阻力小、密封性能好。

汽车前门用玻璃呢槽：由左侧呢槽、上呢槽和右侧呢槽连接构成。右侧呢槽包括第一钣金基体、第一密封件基体，第一密封件基体的左密封挡边和右密封挡边的上端分别有第一左玻璃密封夹持件和第一右玻璃密封夹持件。第一密封件基体装设在第一钣金基体内。左侧呢槽包括第二钣金基体、第二密封件基体、第二左玻璃密封挡边和第二右玻璃密封挡边。第二钣金基体的左钣金侧壁上部有第一弧形段。上呢槽包括第三钣金基体、第三密封件基体、第三左玻璃密封夹持件和第三右玻璃密封夹持件。第三密封件基体的底壁上有气囊。本实用新型结构合理，加工工艺简单、重量轻，耐磨性好、摩擦系数小，高伸长率和良好的低温性能；不卡带，升降平顺，密封性能好。

一种易于装配的水切密封条：包括密封条体由设置一体上的L型弹性片、分别连接在L型弹性片上左侧的唇片A和唇片、连接在弹性片上端的唇片B和压片、连接在压片外左侧的弹性片、连接在压片外左侧的弹性片A和连接在L型弹性片长边上且位于右侧的多个卡棱共同构成的。本实用新型的有益效果是，结构简单，实用性强。

一种易于装配的门框密封条：包括密封条本体，所述密封条本体

由一体设置的N型密封边连接在N型密封边一折角上的L型弹性片、连接在N型密封边一端的唇边、连接在N型密封边上且位于右侧边上连接有J边，所述N型密封边上且位于左侧表面上密封圈、连接在L型弹性片上一边中心处拉绳和设置在拉绳上拉环共同构成的。本实用新型的有益效果是，结构简单，实用性强。

一种易于生产的亮面夹条密封条：包括密封条本体,所述密封条本体由一体设置的L型弹性片、连接在L型弹性片长边上端横置的弹性片、分别连接在弹性片右侧靠近中心处的条型片和条型片A、连接在靠近条型片另一端的弯曲唇片、连接在弹性片左侧中心处的直角三角型的压片、连接在L型弹性片长边上端的J型弯曲柔性片、连接在J型弯曲柔性片右侧多个弯曲弹性片、连接在J型弯曲柔性片另一端上的折型压片。本实用新型的有益效果是，结构简单，实用性。

一种降低废品率的门框密封条：本实用新型公开了一种降低废品率的门框密封条，包括密封条本体,所述密封条本体由一体成型的U型连接片、连接在U型连接片一侧的弯曲唇边、连接在U型连接片一条边外上表面的O型连接片和连接U型连接片一条边外下包面的凸起块、分别连接在U型连接片另一条边上的弹性片A和弹性片B、加工在弯曲唇边外侧表面的花纹共同构成的。本实用新型的有益效果是，结构简单，实用性强。

一种遮挡钣金缺陷的车门密封条：本实用新型公开了一种遮挡钣金缺陷的车门密封条，包括密封条本体,所述密封条本体由一体成型的弹性片，连接在弹性片靠近两端上方的连接片、共同安装在一组连接片上的唇片、一端与唇片中心处相连接且另一端与唇片端面连接的圆型连接体、连接在圆型连接体上的遮丑翻边和连接在唇片另一端上的密封边共同构成的。本实用新型的有益效果是，结构简单，实用性

强。

一种防止粘连异响的呢槽密封条：本实用新型公开了一种防止粘连异响的呢槽密封条，包括密封条本体，所述密封条本体由一体成型的连接片、连接在连接片一端的折型片、连接在连接片另一端的唇片、连接在连接片外上表面的U型弹性片、设置在U型弹性片上端弧形处的耐磨层A和设置在唇片外左侧表面耐磨层B共同构成的。本实用新型的有益效果是，结构简单，实用性强。

一种防止玻璃升降异响的呢槽密封条：本实用新型公开了一种防止玻璃升降异响的呢槽密封条，包括密封条本体，其特征在于，所述密封条本体由一体成型的连接体、连接在连接体一端L型弹性片、连接在L型弹性片另一端的弯曲压片、连接在连接体另一端的弯曲唇边、连接在弯曲唇边另一端上的T型压片和设置在弯曲唇边外侧表面的耐磨层。本实用新型的有益效果是，结构简单，实用性强。

一种抗衰减呢槽密封条：本实用新型公开了一种抗衰减呢槽密封条，包括密封条本体，所述密封条本体由设置在一体上的弹性片、连接在弹性片两端的唇片和唇片A、连接在唇片上的T型压边、连接在唇片A上的弧形压片、分别连接在弹性片两端的倾斜片和倾斜片A、连接在唇片A靠近中心处的倾斜片B和连接在唇片A左侧位于倾斜片B上方的凸起。本实用新型的有益效果是，结构简单，实用性强。

一种解决玻璃升降异响的内夹条密封条：本实用新型公开了一种解决玻璃升降异响的内夹条密封条，包括密封条本体，所述密封条本体由一体成型的N型连接体、连接在N型连接体一边外侧表面上的一组连接片、连接在N型连接体一折角处的弯曲片和连接在N型连接体相对侧表面档片共同构成的。本实用新型的有益效果是，结构简单，实用性强。

一种防风噪呢槽密封条：本实用新型公开了一种防风噪呢槽密封条，包括密封条本体，所述密封条本体由一体设置的弹性片、分别连接在弹性片两端的竖置弹性片A和竖置弹性片B、分别连接在弹性片A左侧两端和中心处的唇片、唇片A和唇片B、分别连接在弹性片A右侧上端和中心处的弧形片和弧形片A，分别连接在弹性片B右侧表面下端、中心处和靠近上端的唇片C、唇片D和唇片E和连接在弹性片B上端的L型弹性片共同构成的，其特征在于，所述弹性片B上端且连接在L型弹性片外侧弯折处的条状防风燥密封边。本实用新型的有益效果是，结构简单，实用性强。

汽车前门耐磨玻璃导槽：汽车前门耐磨玻璃滑槽，是由78度的TPV热塑弹性体材料制成的上玻璃密封滑槽、左侧玻璃密封滑槽和右侧玻璃密封滑槽连接构成，右侧玻璃密封滑槽，由右上段玻璃密封滑槽和右下段玻璃密封滑槽连接构成，连接部位为锥体过渡段。本实用新型的汽车门玻璃滑槽，由于是由TPV热塑性弹性体材料制成，重量轻(比同类产品轻30%)，机械性能好，它具有高弹性、耐磨性好、摩擦系数小、不粘腻、耐撕裂、表面光滑、耐热性能和抗老化性能好，特别是当玻璃升或降时，在滑槽内滑动顺畅，无异响，且密封性能好。

汽车前车门玻璃滑槽：汽车前车门玻璃滑槽，由上弧形玻璃滑槽、左侧玻璃滑槽和右侧玻璃滑槽连接构成，上弧形玻璃滑槽包括第一密封件基体，左侧玻璃滑槽包括第二密封件基体，右侧玻璃滑槽包括第三密封件基体。上述第一、第二和第三密封件基体都是由78度TPV热塑弹性体材料制成。在第一和第二密封件基体的左密封夹持件和右密封夹持件的上端面上分别复合上90度TPV热塑弹性体材料耐磨层，在第三密封件基体的左密封夹持件和第三内挡边的上端面分别复合上90度TPV材料耐磨层。本实用新型重量轻，机械性能好，它具有高弹

性、耐磨性好、摩擦系数小、不粘腻、耐撕裂、表面光滑、耐热性能和抗老化性能好，特别是当玻璃升或降时，在滑槽内滑动顺畅，无异响，且密封性能好。

汽车后门玻璃滑槽：汽车后门玻璃滑槽，由上玻璃密封滑槽、左侧玻璃密封滑槽和右侧玻璃密封滑槽连接构成。上玻璃密封滑槽包括第一密封件基体，左侧玻璃密封滑槽包括第二密封件基体，右侧玻璃滑槽包括第三密封件基体，上述第一、第二和第三密封件基体是由78度TPV热塑弹性体材料制成，在第一和第二密封件基体的前夹持件和后夹持件的上端面上分别复合上90度的TPV热塑弹性体耐磨层，在第三密封件基体的前夹持件和第三内挡边上复合上90度TPV热塑弹性体耐磨层。本实用新型重量轻，机械性能好，它具有高弹性、耐磨性好、摩擦系数小、不粘腻、耐撕裂、表面光滑、耐热性能和抗老化性能好，特别是当玻璃升或降时，在滑槽内滑动顺畅，无异响，且密封性能好。

一种汽车玻璃窗滑槽密封组合件：一种汽车玻璃窗滑槽密封组合件，包括密封件主体，密封件主体包括固定在第一密封件基体的第一左侧壁上端的第一左密封夹持件和固定在第一密封基体的第一右侧壁上端的第一右密封夹持件，在第一密封件基体的左侧下端D-D连线处延设有左密封条，在第一密封件基体的右侧下端E-E连线处延设有右密封条，在第一密封件基体的右侧的F-F连线处连接有拐臂式密封件。本实用新型密封件弹性和耐磨性能好、摩擦系数小、耐撕裂，玻璃窗升降时无异响，不卡带，且升降平顺。

纳入本次评估范围的各项正在使用中的核心专利权在被评估单位主营产品中发挥重要作用：

本次评估根据被评估单位历史年度收入情况、评估基准日已签订

合同及协议，并结合行业的市场发展趋势及规律、被评估单位业务承接能力等要素，综合对评估对象收入进行预测（具体预测方法及过程的详见收益法部分净现金流量预测中的相应内容）。具体预测数据见下表：

表4-31 收益预测表

单位：万元

项目名称	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
收入	26,591.17	62,798.22	74,910.94	86,078.12	97,664.57	102,433.64
相关收入	26,591.17	62,798.22	74,910.94	86,078.12	97,664.57	102,433.64

## 5. 提成率 K 的确定

企业的收益是企业管理、技术、人力、物力、财力等方面多因素共同作用的结果。技术作为特定的生产要素，企业整体收益包含技术贡献，因此确定技术参与企业的收益分配是合理的。

利用提成率测算技术提成额，即以技术产品产生的收入为基础，按一定比例确定技术的收益。在确定技术提成率时，首先确定技术提成率的取值范围，再根据影响技术价值的因素，建立测评体系，确定待估技术提成率的调整系数，最终得到提成率。

### a. 确定技术提成率的范围

国内外对于技术提成率的研究有很多，联合国贸易和发展组织对各国技术合同的提成率作了大量的调查统计工作，调查结果显示，技术提成率一般为产品净售价的0.5%~10%，并且行业特征十分明显。国内有研究表明，我国对技术的统计和调查中，如以净售价为提成基础，提成率一般不超过5%。

表4-32 国内工业行业(销售收入)技术提成率参考数值表

行业	$\beta$ (%) 值	行业	$\beta$ (%) 值
全民所有制工业	0.47-1.42	集体所有制工业	0.51-1.52
全民与集体全营工业	0.60-1.79	轻工业	0.37-1.12
重工业	0.60-1.80	煤炭采选业	/-/
石油和天然气开采业	/-/	黑色金属矿采选业	1.17-3.50
有色金属矿采选业	1.12-3.37	建筑材料及其他非金属矿采选业	0.97-2.90
采盐业	1.42-4.27	其他矿采选业	1.31-3.92

木材及竹材采运业	1.74-5.21	自来水生产和供应业	1.66-4.97
食品制造业	0.16-0.47	饮料制造业	0.51-1.53
烟草加工业	/-/	饲料工业	0.28-0.84
纺织业	0.19-0.58	缝纫业	0.44-1.32
皮革、毛坯及其制造业	0.26-0.79	木材加工及竹、藤、棕、草制品业	0.24-0.71
家具制造业	0.40-1.20	造纸机纸制品业	0.40-1.20
印刷业	0.99-2.98	文教体育用品制造业	0.64-1.92
工艺美术品制造业	0.45-1.34	电力、蒸汽、热水生产和供应业	0.99-2.97
石油加工业	0.50-1.50	炼焦、煤气及煤制品业	/-/
化学工业	0.51-1.54	医药工业	0.99-2.97
化学纤维业	0.98-2.93	橡胶制品业	0.49-1.47
塑料制品业	0.47-1.42	建筑材料及其他非金属矿物制品业	0.79-2.36
黑色金属冶炼及压延加工业	0.67-2.01	有色金属冶炼及压延加工业	0.61-1.84
金属制品业	0.56-1.67	机械工业	0.65-1.94
通用设备制造业	0.83-2.48	<b>通用零部件制造业</b>	<b>0.79-2.38</b>
铸锻毛坯制造业	0.56-1.67	工业专用设备制造业	0.77-2.32
农、林、牧、渔业机械制造业	0.45-1.34	交通运输设备制造业	0.83-2.49
电器机构器材制造业	0.56-1.67	电子及通信设备制造业	0.53-1.59
其他工业	0.54-1.61		

被评估单位业务为制造汽车零部件，因此按通用零部件制造业行业统计数据，技术提成率在0.79%~2.38%。

#### b.根据提成率测评表，确定待估技术提成率的调整系数

影响技术类无形资产价值的因素包括法律因素、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，其余三个因素均可在提成率中得到体现。将上述因素细分为法律状态、保护范围、所属技术领域、先进性、创新性、成熟度、应用范围等11个因素，分别给予权重和评分，根据各指标的取值及权重系数，采用加权算术平均计算确定技术提成率的调整系数。

表4-33 技术综合分析评分表

评价因素	权重 (%)	评分值范围	评分值	加权评分值
法律状态	12	0~100	100	12.00
保护范围	9	0~100	20	1.80
侵权判定	9	0~100	20	1.80
技术所属领域	5	0~100	20	1.00
替代技术	10	0~100	20	2.00
先进性	5	0~100	20	1.00
创新性	5	0~100	40	2.00
成熟度	10	0~100	100	10.00
应用范围	10	0~100	20	2.00
技术防御力	5	0~100	40	2.00
供求关系	20	0~100	20	4.00

合计	100			39.60
----	-----	--	--	-------

有上表可得提成率调整系数为39.60%。

### c.确定待估技术提成率

根据待估技术提成率的取值范围及调整系数，可最终得到提成率。计算公式为：

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

式中：

K-待估技术的提成率

m-提成率的取值下限

n-提成率的取值上限

r-提成率的调整系数

因此，被评估单位专利权等技术类无形资产收入提成率为：

$$K=m+(n-m) \times r=0.79\%+(2.38\%-0.79\%) \times 39.60\%=1.42\%$$

### 7) 更新替代率选取

根据企业运行情况来看，生产实用新型专利技术更新替代一般较快，行业实用新型专利经济使用寿命年限基本为5-6年左右。

因此本次评估企业更新替代率如下表：

项目名称	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
更新替代率	0.00	0.30	0.50	0.70	0.80	0.90

### 8) 折现率的选取

本次评估中专利等技术资产折现率r在测算企业加权平均资本成本的基础上考虑一定的风险溢价，即：

$$r=WACC+\varepsilon_1$$

式中：

WACC为企业加权平均资本成本；

$\varepsilon_1$ 为无形资产特性风险调整系数。

一般情况下，企业以各项资产的市场价值为权重计算的加权平均

资产回报率（WeightedAverageReturnonAsset，WARA）应该与企业的加权平均资产成本（WeightedAverageCostofCapital，WACC）基本相等或接近。确定无形资产的市场回报率时，在企业WACC的基础上，根据WARA=WACC的平衡关系，综合考虑无形资产在整体资产中的比重，从技术产品类型、现有技术产品市场稳定性及获利能力、无形资产使用时间等方面进行分析，进而确定无形资产特性风险调整系数 $\epsilon_1$ 为3%。从而得出专利权等技术收益法评估折现率为14.43%。

#### 9) 专利权及专有技术评估价值的确定

根据公式计算，得到纳入本次评估范围的专利权的评估值为16,923,700.00元。评估值计算表如下：

表4-34 专利权评估值计算表

单位：万元

项目名称	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
收入	26,591.17	62,798.22	74,910.94	86,078.12	97,664.57	102,433.64
相关收入	26,591.17	62,798.22	74,910.94	86,078.12	97,664.57	102,433.64
收入提成率	1.42%	1.42%	1.42%	1.42%	1.42%	1.42%
更新替代率	0.00	0.30	0.50	0.70	0.80	0.90
收入分成额	377.50	624.06	531.73	366.60	277.30	145.42
折现率	0.1440	0.1440	0.1440	0.1440	0.1440	0.1440
折现系数	0.9349	0.8172	0.7143	0.6244	0.5458	0.4771
分成额现值	352.94	509.99	379.83	228.90	151.34	69.37
评估值	<b>1,692.37</b>					

#### (四) 无形资产-其他无形资产评估结果及增减值原因分析

综上所述，被评估单位纳入本次评估范围内的无形资产—其他无形资产评估价值共计17,190,074.36元，增值16,929,093.07元，增值率6,486.71%。

无形资产-其他无形资产评估增值幅度较大，主要原因是纳入本次评估范围的无形资产-其他无形资产中存在账面未记录的专利权，导致无形资产—其他无形资产评估价值远高于账面价值。

## 八、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 949,782.61 元,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,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,以清查核实后账面值确定为评估值。

递延所得税资产评估值 949,782.61 元。

## 九、负债评估技术说明

### (一) 评估范围

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债。流动负债包括应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

### (二) 评估方法

#### 1. 应付票据

应付票据账面值 18,520,000.00 元,为应付上海蓝欧化工科技有限公司、清河县新奥密封件有限公司、上海玄珞新材料有限公司及天津昕中荣科技股份有限公司等公司的无息商业承兑汇票。评估人员通过查阅相关购货合同、票据承兑协议、结算凭证,核对了应付票据票面记载的收、付款单位、支付金额,以及是否含有票面利率等内容,确认企业应付票据为无息票据,应支付款项具有真实性和完整性,核实结果账表单金额相符。以清查核实后账面值确定为评估值。

应付票据评估值 18,520,000.00 元。

#### 2. 应付账款

应付账款账面值 89,723,574.42 元，主要为应付各供应商材料款和设备款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值 89,723,574.42 元。

### 3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 10,983,564.64 元，为应付职工工资、工会经费及个人所得税代扣代缴等。评估人员核对了相关应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿。以清查核实后账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值 10,983,564.64 元。

### 4. 应交税费

应交税费账面值为 2,192,606.93 元，主要为应交的增值税、城建税、教育费附加和印花税等。通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以清查核实后的账面值确认评估值。

应交税费评估值为 2,192,606.93 元。

### 5. 其他应付款

其他应付款账面值 131,621.61 元，主要为应付员工的借支款和仓储费等，评估人员核对了有关账证，查阅了相关文件，确定其真实性、正确性，以清查核实后的账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 131,621.61 元。

## 第五部分 收益法评估说明

本次收益法评估以河北新欧汽车零部件科技有限公司的合并口径报表为基础，对基准日归属于母公司的所有者权益价值进行评估。

### 一、基本假设

1. 被评估单位及其客户、供应商所在国家现行的宏观经济、金融、外汇以及产业政策等不发生重大变化；
2. 被评估单位在未来经营期内的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. 被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营；
4. 在未来的经营期内，高新技术企业认定标准和政策不发生重大变化的前提下，被评估单位能够持续获得高新技术企业资格，享受相关税收优惠；
5. 被评估单位能够按投资建设规划进行实施，在未来经营期能够取得满足未来资本性支出的资金；
6. 被评估单位生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；
7. 被评估单位在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。被评估单位与客户的合作模式、结算方式等关键合作条款不发生重大变化。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主营业务状况的变化所带来的损益；
8. 在未来的经营期内，被评估单位的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 二、评估方法

### （一）概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算被评估单位的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其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。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。

### （二）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会计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，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2.对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日的应收、应付股利等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产等以及未计收益的在建工程等非流动资产（负债），定义其为基准日的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

3.由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减付息债务价值以及少数股东权益价值后，得出被评估单位的股东全部权益价值。

### （三）评估模型

#### 1. 基本模型

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：被评估单位归属于母公司股东权益价值；

B：被评估单位的企业价值；

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

P：被评估单位的经营性资产价值；

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

式中：

$R_i$ ：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：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；

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

$C_1$ ：被评估单位基准日存在的流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

$C_2$ ：被评估单位基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

D：被评估单位的付息债务价值。

**M:** 被评估企业的少数股东权益价值。

## 2. 收益指标

本次评估，使用企业的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：

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

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；

$\varepsilon$ : 被评估单位的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

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

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

$\beta_t$ : 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:

$K$ : 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$ ;

$\beta_x$ : 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。

### 三、资产核实与尽职调查情况说明

#### (一) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点, 评估机构确定了资产核实的主要内容是被评估单位资产及负债的存在与真实性, 具体以被评估单位提供的基准日经审计的资产负债表为准, 经核实无误, 确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性, 评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单, 确定的尽职调查内容主要是:

1. 本次评估的经济行为背景情况, 主要为委托方和被评估单位对本次评估事项的说明;

2. 被评估单位存续经营的相关法律情况, 主要为被评估单位的有关章程、投资出资协议、合同情况等;

3. 被评估单位的经营场所情况;

4. 被评估单位的经营能力情况;
5. 被评估单位执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等;
6. 被评估单位最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;
7. 被评估单位执行的税率税费及纳税情况;
8. 被评估单位的应收应付帐款情况;
9. 最近几年的关联交易情况;
10. 被评估单位的业务类型、历史经营业绩和经营模式等;
11. 最近几年主营业务成本构成、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况;
12. 最近几年主营业务收入构成，主要业务的收费标准、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况;
13. 未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营业务收入和成本构成及其变化趋势等;
14. 主要竞争者的简况，包括产品业务的定位、价格及市场占有率等;
15. 主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等;
16. 预计的新增投资计划情况;
17. 近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表;
18. 与本次评估有关的其他情况。

## （二）影响资产核实和尽职调查的事项

详细情况见“第三部分资产清查核实情况说明”部分描述。

### （三）资产清查核实和尽职调查的过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业主要资产的所在地现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估单位的经营性资产的现状、生产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。特别是对影响评估作价的主要业务的业务量、收费标准和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，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。

### （四）资产清查复核与尽职调查结论

2017年12月21日，河北新华欧亚汽配集团有限公司（或简称“欧亚集团”）与河北新欧汽车零部件科技有限公司（或简称“新欧科技”）签订《整体经营性资产转让协议》，约定由欧亚集团将其汽车密封部件业务整体注入新欧科技，包括转让之资产；转让对价及交割；业务转移；人员安置及债权债务处置等事项。被评估单位成为欧亚集团下属唯一经营汽车密封部件业务的公司，欧亚集团不再从事与汽车密封部件相关的业务。

被评估单位2016年度、2017年度的模拟合并财务报表系假设2016年1月1日欧亚集团汽车密封部件业务已转移至新欧科技，2016年1月1日新欧科技基于业务重组完成后的对外投资架构所构成的合并财务报表，合并财务报表按同一控制下业务合并欧亚集团汽车密封部件业务进行编制。

按照国家资产评估相关规定，经对被评估单位在评估基准日2018年6月30日的资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到如下结论：

### 1. 主要资产负债状况

被评估单位最近二年一期的合并资产负债情况见下表。

表5-1被评估单位最近二年一期合并资产负债情况

单位：万元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
流动资产：	-	-	-
货币资金	-	2,882.16	5,917.18
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	4,402.82	123.43	166.52
应收账款	9,099.70	12,818.58	11,144.66
预付款项	675.45	1,342.34	1,448.92
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	-	189.10	194.69
存货	6,268.76	6,079.14	6,913.12
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	52.23	307.46
<b>流动资产合计</b>	<b>20,446.73</b>	<b>23,486.97</b>	<b>26,092.55</b>
非流动资产：			
可供出售的金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资			
投资性房地产	-	-	-
固定资产原值	9,964.98	10,195.42	11,472.44
减：累计折旧	1,089.97	299.61	1,075.16
固定资产净值	8,875.02	9,895.81	10,397.28
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	8,875.02	9,895.81	10,397.28
在建工程	-	482.69	3,276.76
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	942.94	2,058.07	2,381.54
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
递延所得税资产	71.84	135.95	170.87
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,889.79</b>	<b>12,572.51</b>	<b>16,226.45</b>
<b>资产总计</b>	<b>30,336.52</b>	<b>36,059.48</b>	<b>42,319.01</b>
	-	-	-
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	3,110.00	1,394.00	1,852.00
应付账款	6,814.57	10,117.62	8,750.21
预收款项	0.00		-
应付职工薪酬	-	-	1,098.36
应交税费	-	-	220.20
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	-	245.29	2,316.93
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-		
<b>流动负债合计</b>	<b>9,924.57</b>	<b>11,756.91</b>	<b>14,237.70</b>
非流动负债：	-	-	-
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债			-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>			-
<b>负债合计</b>	<b>9,924.57</b>	<b>11,756.91</b>	<b>14,237.70</b>
股东权益：	-	-	-
股本	-		
资本公积	-		
减：库存股	-	-	-
盈余公积			
未分配利润	20,411.95	24,302.56	28,081.31
<b>所有者权益合计</b>	<b>20,411.95</b>	<b>24,302.56</b>	<b>28,081.31</b>
<b>负债和股东权益合计</b>	<b>30,336.52</b>	<b>36,059.48</b>	<b>42,319.01</b>

## 2. 溢余或非经营性资产负债情况

经调查，在评估基准日2018年6月30日，被评估单位账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属

本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产（负债）：

（1）经审计后的资产负债表披露，被评估单位基准日扣除最低现金保有量后账面货币资金中共计4,413.20万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在。鉴于已在营运资金中考虑资金投入，扣除最低现金保有量后账面货币资金确认为溢余资产，本次评估将上述货币资金作为溢余资产。

（2）经审计后的资产负债表披露，被评估单位基准日账面其他应付款中应付股东往来款共计2,298.87万元，鉴于该类款项主要为委贷利息，本次评估将其作为溢余（或非经营性）负债。

经对被评估单位在评估基准日的非经营性和溢余性资产（负债）进行调整后的资产负债情况见下表。

表5-2被评估单位基准日溢余资产负债调整表

单位：万元

项目名称	经审计账面值	调整金额	调整后账面值
流动资产：			
货币资金	5,917.18	4,413.20	1,503.98
交易性金融资产	-		-
应收票据	166.52	-	166.52
应收账款	11,144.66	-	11,144.66
预付款项	1,448.92		1,448.92
应收利息	-		-
应收股利	-		-
其他应收款	194.69		194.69
存货	6,913.12		6,913.12
一年内到期的非流动资产	-		-
其他流动资产	307.46	-	307.46
<b>流动资产合计</b>	<b>26,092.55</b>	<b>4,413.20</b>	<b>21,679.35</b>
非流动资产：			
可供出售的金融资产	-		-
持有至到期投资	-		-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-		-
投资性房地产	-		-
固定资产原值	11,472.44		11,472.44
减：累计折旧	1,075.16		1,075.16

项目名称	经审计账面值	调整金额	调整后账面值
固定资产净值	10,397.28		10,397.28
减：固定资产减值准备	-		-
固定资产净额	10,397.28		10,397.28
在建工程	3,276.76		3,276.76
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-		-
油气资产	-		-
无形资产	2,381.54		2,381.54
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-		-
递延所得税资产	170.87		170.87
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>16,226.45</b>	<b>-</b>	<b>16,226.45</b>
<b>资产总计</b>	<b>42,319.01</b>	<b>4,413.20</b>	<b>37,905.80</b>
	-		-
流动负债：	-		-
短期借款	-		-
交易性金融负债	-		-
应付票据	1,852.00	-	1,852.00
应付账款	8,750.21		8,750.21
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	1,098.36		1,098.36
应交税费	220.20		220.20
应付利息	-		-
应付股利	-		-
其他应付款	2,316.93	2,298.87	18.06
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>14,237.70</b>	<b>2,298.87</b>	<b>11,938.83</b>
非流动负债：	-		-
长期借款	-		-
应付债券	-		-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-		-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>14,237.70</b>	<b>2,298.87</b>	<b>11,938.83</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>28,081.31</b>	<b>2,114.34</b>	<b>25,966.97</b>

### 3. 营业收入与利润情况

被评估单位生产销售的主要产品为TPV产品、EPDM产品、PVC产品等汽车整车密封条，包括门框密封条、窗框密封条、车门内外水切、前后挡风玻璃密封条、发动机舱密封条等。其他业务收入为销售工装模具、边角废料等。被评估单位最近二年及一期报表（模拟合并报表）的收入成本以及利润情况见下表。

表5-3被评估单位最近二年一期合并报表的营业收入及利润情况

单位：万元

项目名称	2016年	2017年	2018年1-6月
一、营业收入	41,647.94	45,054.64	23,253.60
减：营业成本	27,081.06	29,779.46	15,100.76
营业税金及附加	289.91	294.81	253.52
营业费用	2,413.38	2,372.11	1,098.14
管理费用	4,456.13	6,294.89	2,390.93
财务费用	163.66	-0.24	-1.57
资产减值损失	211.24	205.68	-37.40
加：资产处置收益	-	-	-9.12
投资收益	-	-	-
二、营业利润	7,032.57	6,107.93	4,440.11
加：营业外收入	-	-	154.97
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	7,032.57	6,107.93	4,595.08
减：所得税	927.76	1,020.46	685.41
四、净利润	6,104.81	5,087.47	3,909.67

## 四、宏观经济及行业状况分析

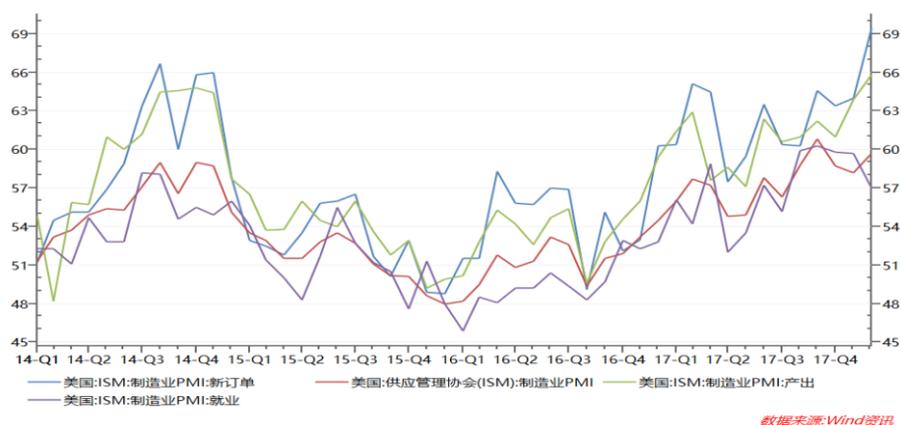
### (一) 宏观环境分析

#### 1. 国际方面

##### 1. 美国宏观经济概况

美国供应管理协会1月3日表示，该国制造业去年12月创下3个月来最快扩张速度，制造业PMI指数从前一月的58.2上升至59.7，其中新订单指数从64升至69.4，达到近14年来最高；产量指数从63.9增长至65.8，为2010年5月以来最高。数据显示，未来几个月工厂产量将

保持强劲增长。2017年全年，美国制造业PMI指数达到57.6，创下13年来最佳水平。美国17年三季度实际GDP年化季环比终值3.2%，为2015年第1季度以来的最高，且高于第二季度的3.1%，这也是2014年以来美国首次连续两个季度的GDP增长维持在3%以上。美联储预计2017年美国实际GDP增长将达到2.5%。在2016年美国经济增长速下滑到1.5%之后，美国经济增长重新回到此前2%以上的增长轨迹。



2014年1月以来美国 PMI 指数

就业方面，美国劳工部1月5日公布数据显示，经季节调整，美国2017年12月失业率仍为4.1%，为17年来最低水平，且连续3个月没有变化，符合预期。随着美国经济持续复苏，2017年美国失业率降低了0.6个百分点。12月份劳动力参与率持平于62.7%，也连续3个月没有变化。美国12月份非农就业人口增加14.8万人，预期增加19.0万人，11月份增幅从25.2万人下修为22.8万人。虽然美国年底销售季销售红火，但零售部门就业却减少2.0万人。同期，制造业增加2.5万人，预期增加1.8万人，11月份增加1.8万人。2017年全年，美国非农部门新增就业人口210万人，略低于2016年的220万人。数据还显示，12月份平均每小时工资同比增长2.5%，符合预期，11月份增幅从2.5%下修为2.4%。

物价方面，1月5日，美国公布2017年12月通胀和零售数据，表现

总体呈现中性。具体数据显示，美国2017年12月未季调CPI年率符合预期值2.10%，但较前值下滑0.1个百分点；12月未季调核心CPI年率则较前值和预期值提升0.1个百分点至1.80%。

对外贸易方面，美国商务部1月5日公布的数据显示，尽管美元疲软和全球市场改善刺激了美国货物和服务出口，但随着美国家庭和企业需求增强，进口也在增加。经季节调整，美国2017年11月货物和服务贸易逆差扩大至505.0亿美元，10月份逆差从487.3亿美元修正为489.1亿美元。当月，货物贸易逆差从10月份的692.3亿美元扩大到708.9亿美元，服务贸易盈余从203.2亿美元扩大至204.0亿美元。11月份货物和服务出口额增至2002.2亿美元，10月份从1959.1亿美元下修为1957.8亿美元；进口额增至2507.2亿美元，10月份从2446.4亿美元上修为2447.0亿美元。未经季节调整，美国11月份与中国货物贸易逆差从352.3亿美元扩大至354.3亿美元；对欧盟贸易逆差从137.2亿美元扩大至147.3亿美元；对日本贸易逆差从64.3亿美元收窄至57.6亿美元。

零售与消费者信心方面，美国密歇根大学12月22日公布数据显示，12月密歇根大学消费者信心指数终值95.9，预期97.2，初值96.8；消费者现况指数终值113.8，初值115.9；消费者预期指数终值为84.3，初值84.6。另外，消费者一年通胀预期终值为2.7%，是今年2月以来最高水平；五年通胀预期终值为2.4%，持平11月终值。密歇根大学消费者信心指数终值降至三个月最低点，低收入家庭的跌幅最大，不过今年总体表现基本持平，美国消费者对个人收入和就业前景的信心仍然强劲。

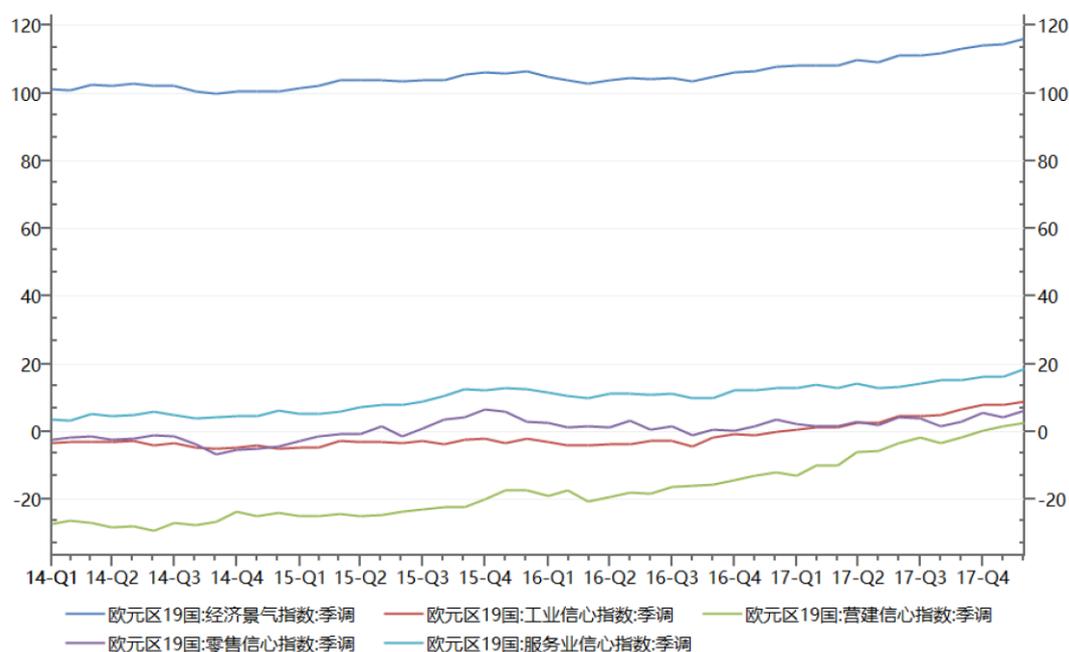
## 2. 欧洲宏观经济概况

经济形势方面，1月2日，Markit发布数据显示，欧元区2017年12

月制造业PMI终值为60.6，是1997年中期以来最高值。其中，制造业产出与新订单量涨幅均创2000年4月以来新高。产出分项指数从11月的61.0升至62.2，为逾17年最高，历史上只有一次超过这一水平。欧元区前两大经济体德国和法国的制造业PMI分别创下纪录高位及逾17年来最高，但第三大经济体意大利的增速放缓。非欧元区的英国2017年12月制造业PMI指数则由11月份的58.2降至56.3，11月的数值为2013年以来最高，仍呈现扩张之势。

欧元区第三季经济增长年率超过美国，2017年有望成为该区自10年前金融危机爆发以来表现最佳的一年。德国是经济增长的主要推动者，不过就连意大利等一些增长滞后的国家也显露出复苏的迹象。欧盟统计局确认，欧元区第三季国内生产总值(GDP)第二次估值为较前季增长0.6%，较上年同期增长2.5%。这高于美国经济2.3%的按年增长率。欧元区强劲的经济增长是受到最大经济体德国的带动，德国第三季经济增长速度更快，受惠于出口上升且企业扩大设备投资。德国第三季经季节调整GDP较前季增长0.8%，优于预估的增加0.6%，第二季为增长0.6%。第二大经济体法国第三季GDP较前季增长0.5%，符合预期。这意味着较上年同期增长2.2%，为六年来最快增速。第三大经济体意大利第三季GDP初值较前季增长0.5%，较上年同期增长1.8%，略微高于预期，这要得益于出口和内需的支撑。第五大经济体荷兰第三季GDP较上季增长0.4%，符合预期，上季则为创纪录的增长1.5%，使得今年有望增长3.3%，为2007年以来最高。欧元区经济增长亦高于欧盟第二大经济体英国，英国将于2019年3月脱欧。由于受到自去年英国脱欧公投以来英镑兑欧元下滑的影响，英国经济在第三季以英镑计算较前季增长0.4%，较上年同期则增长1.5%。欧盟统计局还表示，欧元区9月工业生产较前月下滑0.6%，符合市场预期，但较上年同期

增长3.3%，略好于分析师平均预期的增长3.2%。



数据来源:Wind资讯

#### 2014年1月以来欧元区经济景气指数

欧盟委员会8日发布的报告显示，2017年12月，反映经济信心的欧元区经济景气指数进一步延续自2016年秋季以来的上升趋势，创下2000年10月份以来最高水平。数据显示，当月，欧元区经济景气指数比前一个月上升1.4点至116.0点，欧盟经济景气指数比前一个月上升1.6点至115.9点。在欧元区主要经济体中，法国和德国的经济景气指数升幅最大，分别上升2.3点和1.6点；其次是荷兰，上升0.7点。意大利经济景气指数保持不变，西班牙则下降0.8点。

就业方面，欧盟统计局9日发布的数据显示，去年2017年11月欧元区19国失业率从前一个月的8.8%降至8.7%，为2009年1月以来最低水平，显示欧元区经济持续复苏。数据显示，2017年11月，欧元区失业人口环比减少10.7万人，大部分欧元区成员国失业率环比下降，但成员国之间差异仍然较大。欧元区第一大经济体德国失业率较低，仅为3.6%，荷兰为4.4%，希腊、西班牙和意大利失业率则分别高达

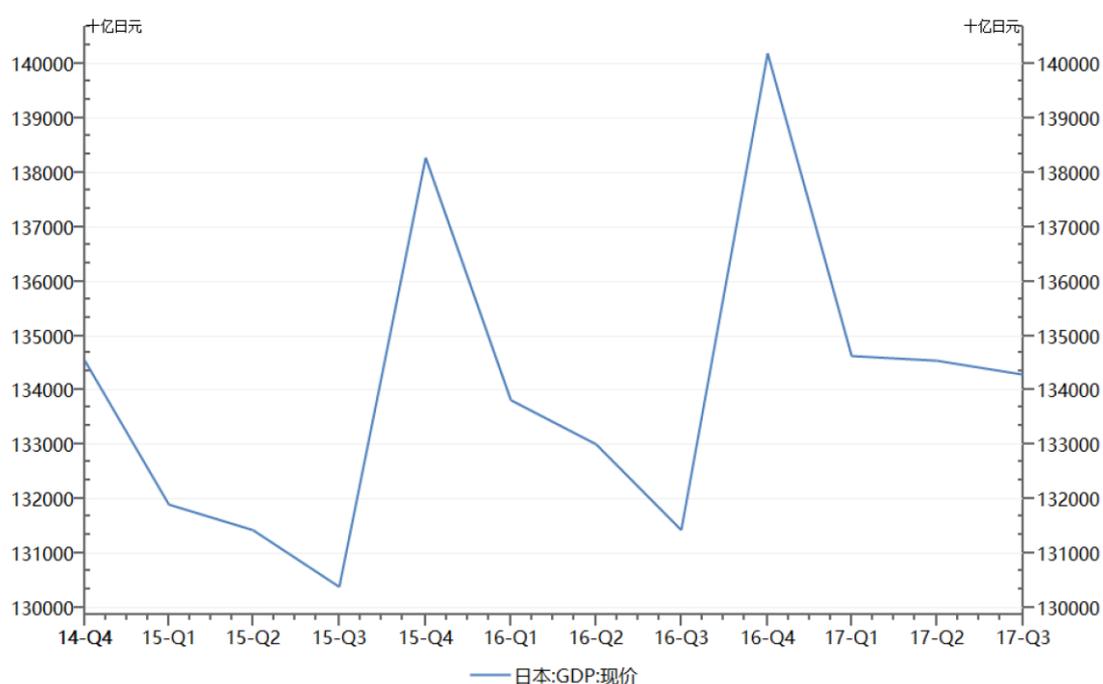
20.5%、16.7%和11%。数据还显示，2017年11月，欧盟28个成员国失业率为7.3%，低于前一个月的7.4%，为2008年10月以来最低。与一年前相比，欧盟28国失业率都出现下降，曾经的重债国希腊和葡萄牙降幅最大。

物价方面，欧洲统计部门Eurostat公布的通胀数据显示，欧元区12月CPI符合预期，但较11月回落0.1%，仍未显示出欧元区通胀有回升迹象。具体数据显示，欧元区12月未季调CPI年率初值为1.4%，持平预期，但低于前值的1.5%；欧元区12月未季调核心CPI年率初值为0.9%，持平前值，但低于预期的1%。PPI数据方面，欧元区11月PPI年率为2.8%，高于预期和前值的2.5%；欧元区11月PPI月率为0.6%，高于前值的0.4%和预期的0.3%。零售与消费者信心方面，欧盟统计局发布数据显示，欧元区12月份消费者信心指数终值:0.5，预期:0.5，初值:0.5。

### 3. 日本宏观经济概况

日本内阁府11月15日公布的2017年第三季度(7月至9月)国内生产总值(GDP、季节调整值)初值显示，剔除物价变动因素后比上季度实际增长0.3%，换算成年率为增长1.4%，约隔16年实现连续7个季度呈现增长。个人消费虽然7个季度来首度下滑，但在海外经济强劲的背景下出口保持增长，带动了GDP攀升。这是第二长连续增长纪录，仅次于受IT景气提振1999年二季度至2001年一季度的连续8个季度增长。据分析，始于2012年12月的本轮景气扩张已超过高速增长期“伊奘诺景气”跃居战后第二长，GDP也反映出这一持续性。今年三季度的增长率较上季度的年率2.6%有所下滑。外需起到推动作用，但内需拖了后腿。从各项目来看，个人消费环比下滑0.5%。除台风与长期降雨导致在外就餐低迷外，上季度表现强劲的汽车也出现下滑。美国苹

果公司9月发售的新款智能手机“iPhone8”销售不振似乎也造成了影响。设备投资方面，电脑相关表现坚挺，增长0.2%；公共投资和住宅投资分别减少2.5%和0.9%。出口方面，汽车与电子零部件表现强势，增长1.5%，时隔1个季度转为增长。面向亚洲和美国的出口尤为突出。进口方面，智能手机表现疲软，下滑1.6%，GDP的计算方式对数据有拉动效果。接近经济实际感受的名义GDP环比增长0.6%，换算成年率为增长2.5%。实际总额为546万亿日元(约合人民币32万亿元)，创历史新高。



数据来源:Wind资讯

2014年10月以来日本GDP

## (二) 国内方面

2017年，全国工商和市场监管部门以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，认真贯彻党中央、国务院决策部署，按照“放管服”改革要求，深入推进商事制度改革，不断加强事中事后监管，切实强化消费者权益保护，市场准入环境、市场竞争环境、市场消费环境持续改善，营商环境国际竞争力进一步提升，为我国经济高效运行和健

康发展提供了重要保障。

1月18日国家统计局公布数据显示，2017年全年国内生产总值827122亿元，按可比价格计算，比上年增长6.9%。分季度看，一季度同比增长6.9%，二季度增长6.9%，三季度增长6.8%，四季度增长6.8%。分产业看，第一产业增加值65468亿元，比上年增长3.9%；第二产业增加值334623亿元，增长6.1%；第三产业增加值427032亿元，增长8.0%。

2017年我国货物贸易进出口总值27.79万亿元人民币，其中出口增长10.8%，进口增长18.7%，一举扭转了此前连续两年下降的局面，外贸发展的质量和效益进一步提升；2017年社会融资规模存量同比增长12%，显示金融对实体经济的支持力度较大。2017年12月末，广义货币余额同比增长8.2%，增速再创新低，显示出金融去杠杆取得成效；2017年，人民币汇率在市场力量的推动下呈现出有升有贬、双向波动的态势，人民币汇率市场化程度和灵活性提升。2017年全年，人民币对美元汇率中间价升值6.16%，市场汇率升值6.72%。联合国日前发布《2018年世界经济形势与展望》认为，2017年全球经济增长的三分之一来自中国。而过去的5年，中国对世界经济增长的年均贡献率均超过30%。

工业企业利润保持较快增长，企业效益持续改善。第三产业在GDP中的占比进一步提升。居民收入增幅跑赢经济增速，尤其是农民收入增长更快。城镇新增就业1300万人，全国城镇调查失业率和31个大城市城镇调查失业率均保持较低水平。供给侧结构性改革取得显著成效，中国经济呈现明显的稳中向好态势，正在由高速增长阶段向高质量发展阶段迈进。推进高质量发展，意味着产业结构不断优化升级。2017年前11个月，高技术产业、装备制造业增加值的增速均高于

制造业增加值增速；服务业中，生产性服务业保持更快增速。推进高质量发展，意味着区域经济发展协调共进。东北地区工业发展逐步好转，近年来相对不振的东北经济，开始展现出新的气象；2017年西部大开发新开工17项重点工程，投资总规模4941亿元，主要投向铁路、公路、大型水利枢纽、能源和生态环保等重要领域。

### 1. 粮食生产再获丰收，畜牧业稳定增长

全年全国粮食总产量61791万吨，比上年增加166万吨，增长0.3%。其中，夏粮产量14031万吨，增长0.8%；早稻产量3174万吨，下降3.2%；秋粮产量44585万吨，增长0.4%。棉花产量549万吨，增长2.7%。全年猪牛羊禽肉产量8431万吨，比上年增长0.8%。其中，猪肉产量5340万吨，增长0.8%；牛肉产量726万吨，增长1.3%；羊肉产量468万吨，增长1.8%；禽肉产量1897万吨，增长0.5%。生猪存栏43325万头，比上年下降0.4%；生猪出栏68861万头，增长0.5%。

### 2. 工业生产增长加快，企业利润较快增长

全年全国规模以上工业增加值比上年实际增长6.6%，增速比上年加快0.6个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长6.5%，集体企业增长0.6%，股份制企业增长6.6%，外商及港澳台商投资企业增长6.9%。分三大门类看，采矿业增加值下降1.5%，制造业增长7.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长8.1%。高技术产业和装备制造业增加值分别比上年增长13.4%和11.3%，增速分别比规模以上工业快6.8和4.7个百分点。全年规模以上工业企业产销率达到98.1%。规模以上工业企业实现出口交货值123230亿元，比上年增长10.7%。12月份，规模以上工业增加值同比增长6.2%，环比增长0.52%。

1-11月份，全国规模以上工业企业实现利润总额68750亿元，同比增长21.9%，比上年同期加快12.5个百分点。规模以上工业企业主

营业务收入利润率为6.36%，比上年同期提高0.54个百分点。

### 3. 服务业保持较快发展，商务活动指数持续处于景气区间

全年全国服务业生产指数比上年增长8.2%，增速比上年加快0.1个百分点。12月份，全国服务业生产指数同比增长7.9%，比上月加快0.1个百分点。1-11月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长13.9%，比上年同期加快2.5个百分点；规模以上服务业企业营业利润增长30.4%，加快28.2个百分点；战略性新兴产业、生产性服务业、科技服务业营业收入同比分别增长18.0%、15.0%和15.1%。

12月份，服务业商务活动指数为53.4%。邮政快递、电信广播电视和卫星传输服务、互联网软件信息技术服务、银行、保险等行业商务活动指数均位于57.0%以上的较高景气区间。从市场需求看，服务业新订单指数为50.9%，连续8个月位于景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为60.3%，连续7个月保持在高位景气区间。

### 4. 投资结构不断优化，商品房待售面积继续减少

全年全国固定资产投资(不含农户，下同)631684亿元，比上年增长7.2%，增速比上年回落0.9个百分点。其中，国有控股投资232887亿元，增长10.1%；民间投资381510亿元，增长6.0%，比上年加快2.8个百分点，占全部投资的比重为60.4%。分产业看，第一产业投资20892亿元，增长11.8%；第二产业投资235751亿元，增长3.2%，其中制造业投资193616亿元，增长4.8%；第三产业投资375040亿元，增长9.5%。基础设施投资140005亿元，增长19.0%，比上年加快1.6个百分点。高技术制造业、装备制造业投资比上年分别增长17.0%和8.6%，分别加快2.8和4.2个百分点；高耗能制造业投资比上年下降1.8%。固定资产投资到位资金629815亿元，比上年增长4.8%。新开工项目计划总投资519093亿元，增长6.2%。1-12月份固定资产投资与1-11月同比持平，

12月固定资产投资与上月环比增长0.53%。

全年全国房地产开发投资109799亿元，比上年增长7.0%，增速比上年加快0.1个百分点，其中住宅投资增长9.4%。房屋新开工面积178654万平方米，增长7.0%，其中住宅新开工面积增长10.5%。全国商品房销售面积169408万平方米，增长7.7%，其中住宅销售面积增长5.3%。全国商品房销售额133701亿元，增长13.7%，其中住宅销售额增长11.3%。房地产开发企业土地购置面积25508万平方米，增长15.8%。12月末，全国商品房待售面积58923万平方米，比上年末下降15.3%。全年房地产开发企业到位资金156053亿元，增长8.2%。

#### 5. 市场销售平稳较快增长，消费升级态势明显

全年社会消费品零售总额366262亿元，比上年增长10.2%，增速比上年回落0.2个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额160613亿元，增长8.1%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额314290亿元，增长10.0%；乡村消费品零售额51972亿元，增长11.8%。按消费类型分，餐饮收入39644亿元，增长10.7%；商品零售326618亿元，增长10.2%，其中限额以上单位商品零售150861亿元，增长8.2%。消费升级类商品较快增长，通讯器材、体育娱乐用品及化妆品类商品分别增长11.7%、15.6%和13.5%。12月份，社会消费品零售总额同比增长9.4%，环比增长0.7%。

全年全国网上零售额71751亿元，比上年增长32.2%，增速比上年加快6.0个百分点。其中，实物商品网上零售额54806亿元，增长28.0%，占社会消费品零售总额的比重为15.0%，比上年提高2.4个百分点；非实物商品网上零售额16945亿元，增长48.1%。

#### 6. 进出口规模进一步扩大，贸易结构继续优化

全年进出口总额277921亿元，比上年增长14.2%，扭转了连续两

年下降的局面。其中，出口153318亿元，增长10.8%；进口124603亿元，增长18.7%。进出口相抵，顺差28716亿元。一般贸易进出口增长16.8%，占进出口总值的比重为56.4%，比上年提高1.3个百分点。机电产品出口增长12.1%，占出口总额的58.4%，比上年提高0.7个百分点。12月份，进出口总额27065亿元，同比增长4.5%。其中，出口15342亿元，增长7.4%；进口11722亿元，增长0.9%。

#### 7. 居民消费价格涨势温和，工业生产者价格由降转升

全年居民消费价格比上年上涨1.6%，涨幅比上年回落0.4个百分点。其中，城市上涨1.7%，农村上涨1.3%。分类别看，食品烟酒价格下降0.4%，衣着上涨1.3%，居住上涨2.6%，生活用品及服务上涨1.1%，交通和通信上涨1.1%，教育文化和娱乐上涨2.4%，医疗保健上涨6.0%，其他用品和服务上涨2.4%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨1.5%，猪肉价格下降8.8%，鲜菜价格下降8.1%。12月份，居民消费价格同比上涨1.8%，环比上涨0.3%。全年工业生产者出厂价格比上年上涨6.3%，结束了自2012年以来连续5年下降的态势；12月份同比上涨4.9%，环比上涨0.8%。全年工业生产者购进价格比上年上涨8.1%，12月份同比上涨5.9%，环比上涨0.8%。

#### 8. 居民收入增长加快，农村居民收入增长快于城镇

全年全国居民人均可支配收入25974元，比上年名义增长9.0%；扣除价格因素实际增长7.3%，比上年加快1.0个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入36396元，扣除价格因素实际增长6.5%；农村居民人均可支配收入13432元，扣除价格因素实际增长7.3%。城乡居民人均收入倍差2.71，比上年缩小0.01。全国居民人均可支配收入中位数22408元，比上年名义增长7.3%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入5958元，中等偏下收入组人均可支配收入

13843元，中等收入组人均可支配收入22495元，中等偏上收入组人均可支配收入34547元，高收入组人均可支配收入64934元。全年全国居民人均消费支出18322元，比上年名义增长7.1%，扣除价格因素实际增长5.4%。全年农民工总量28652万人，比上年增加481万人，增长1.7%。其中，本地农民工11467万人，增长2.0%；外出农民工17185万人，增长1.5%。农民工月均收入水平3485元，比上年增长6.4%。

### 9. 供给侧结构性改革深入推进，转型升级取得新成效

“三去一降一补”扎实推进。钢铁、煤炭年度去产能任务圆满完成。全国工业产能利用率为77.0%，创5年新高。商品房库存水平持续下降，12月末商品房待售面积比上年末减少10616万平方米。工业企业杠杆率不断降低，11月末规模以上工业企业资产负债率为55.8%，比上年同期下降0.5个百分点。企业成本继续下降，1-11月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为85.26元，比上年同期减少0.28元。短板领域投资加快，全年生态保护和环境治理业、水利管理业、农业投资分别比上年增长23.9%、16.4%和16.4%，分别快于全部投资16.7、9.2和9.2个百分点。

创新发展持续发力，新动能继续较快增长。全年全国新登记企业607.4万户，比上年增长9.9%，日均新登记企业1.66万户。航空航天、人工智能、深海探测、生物医药等领域涌现出一批重大科技成果。新产业新产品蓬勃发展，工业战略性新兴产业增加值比上年增长11.0%，增速比规模以上工业快4.4个百分点；工业机器人产量比上年增长68.1%，新能源汽车增长51.1%。经济结构继续优化。全年第三产业增加值对国内生产总值增长的贡献率为58.8%，比上年提高1.3个百分点；消费是经济增长主动力，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为58.8%，高于资本形成总额26.7个百分点。绿色发展扎实推进，

万元国内生产总值能耗比上年下降3.7%。

#### 10. 人口总量平稳增长，城镇化率持续提高

年末中国大陆总人口(包括31个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人,不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数)139008万人,比上年末增加737万人。全年出生人口1723万人,人口出生率为12.43‰;死亡人口986万人,人口死亡率为7.11‰;人口自然增长率为5.32‰。从性别结构看,男性人口71137万人,女性人口67871万人,总人口性别比为104.81(以女性为100)。从年龄构成看,16至59周岁的劳动年龄人口为90199万人,占总人口的比重为64.9%;60周岁及以上人口24090万人,占总人口的17.3%,其中65周岁及以上人口15831万人,占总人口的11.4%。从城乡结构看,城镇常住人口81347万人,比上年末增加2049万人;乡村常住人口57661万人,减少1312万人;城镇人口占总人口比重(城镇化率)为58.52%,比上年末提高1.17个百分点。全国人户分离人口(即居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口)2.91亿人,比上年末减少98万人;其中流动人口2.44亿人,比上年末减少82万人。年末全国就业人员77640万人,其中城镇就业人员42462万人。总的来看,2017年国民经济延续了稳中有进、稳中向好的发展态势,整体形势好于预期,决胜全面小康迈出坚实步伐。同时也要看到,经济运行中仍存在不少困难和挑战,提质增效任重道远。下阶段,我们要更加紧密地团结在以习近平总书记为核心的党中央周围,以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入贯彻党的十九大和中央经济工作会议精神,坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,紧扣我国社会主要矛盾变化,按照高质量发展的要求,统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局,坚持深化供给侧结构性改革,统筹推

进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，促进经济社会持续健康发展。

## (二) 行业发展分析

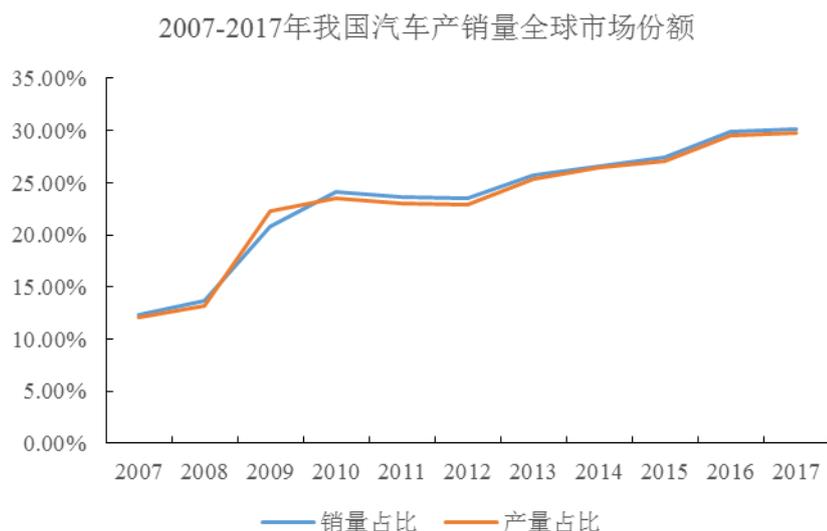
### 1、我国汽车行业

汽车制造行业具有产值大、产业链长、消费拉动效应强等特点，是衡量一个国家工业化水平、经济实力和科技创新能力的重要标志，在全球经济发展中占据着重要的位置。

欧美、日本等工业发达地区，汽车保有量高，但增速相对较低。伴随经济发展、科技进步和全球一体化加深，以中国、巴西、印度、俄罗斯为代表的发展中国家正处在消费结构升级的时期，凭借其庞大的人口、不断推进的城市化、居民日益增强的购买力以及日趋流行的享受型消费理念，汽车消费水平多年保持较快增长速度。发展中国家的汽车行业景气度高、发展潜力巨大。同时，消费带动生产，全球汽车行业发生“生产东移”。上述新兴国家也逐渐取代欧美及日本，成为工业生产的生力军，在全球汽车产业链中的战略地位明显提升。

#### (1) 我国已连续九年蝉联世界第一产销大国

2009年金融危机爆发以来，相比于全球经济形势低迷，我国宏观经济持续增长、居民生活水平稳步提高。一方面人口众多、人均汽车保有量仍然很低，巨大的购买潜力陆续变成拉动我国汽车工业快速增长的动力，另一方面受惠于1.6升及以下小排量乘用车减半减收购置税政策，小排量乘用车和自主品牌乘用车成为拉动汽车整体高增长的主力军，我国连续九年蝉联世界第一大汽车产销国，汽车工业成为国民经济的重要支柱产业。



资料来源：OICA

图5-1 汽车产销量全球市场份额

2017年，我国汽车行业面临一定的压力，一方面由于购置税优惠幅度减小，乘用车市场在2016年出现提前透支；另一方面新能源汽车政策调整，对销售产生一定影响。据中国汽车工业协会统计分析，面对错综复杂的国内外经济形势，全年汽车产销量分别实现2,901.50万辆（约占世界汽车总产量的30%）和2,887.90万辆，比上年分别增长3.19%和3.04%，再次蝉联全球第一。其中，乘用车产销分别完成2,480.70万辆和2,471.80万辆，比上年同期分别增长1.6%和1.4%；商用车产销420.87万辆和416.06万辆，同比增长13.81%和13.95%；新能源汽车产销分别达到79.4万辆和77.7万辆，同比分别增长53.8%和53.3%。

根据中国汽车工业协会统计，2017年我国千人汽车保有率仅为156辆/千人，相比世界平均水平而言，市场发展空间较大。



资料来源：OICA、中国汽车工业协会

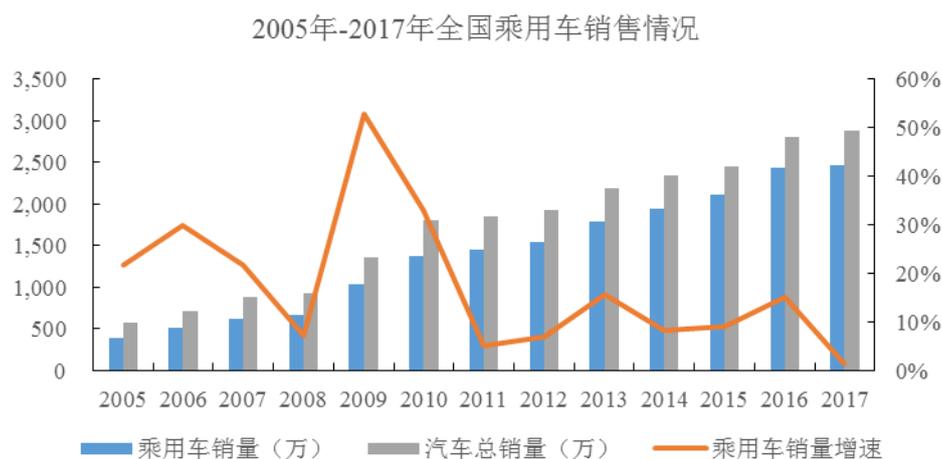
**图5-2 2009年-2017年全国汽车产销情况**

根据中国汽车工业协会统计分析，2018年1-6月，我国汽车产销1,405.77万辆和1,406.65万辆，同比增长4.15%和5.57%，与上年同期相比，产量增速回落0.49个百分点，销量增速提升0.83个百分点。其中乘用车产销1,185.37万辆和1,177.53万辆，同比增长3.23%和4.64%，与上年同期相比，增速均有所提升；商用车产销220.40万辆和229.11万辆，同比增长9.41%和10.58%，与上年同期相比，产销增速呈一定回落。根据中国汽车工业协会预测，2018年我国汽车市场增速将达到3%，销量为3,011万辆。其中，乘用车增速3%，销量将达到2,559万辆；商用车增速为2%左右，销量为428万辆；新能源车销量将超过100万辆。从中长期看，为汽车工业发展相配套的本行业还有较稳定的发展空间。

## （2）乘用车市场是消费主力

2001年国家对于乘用车市场逐渐放开控制后，由于我国宏观经济形势较好、居民可支配收入大幅提升，巨大的购买潜力使得乘用车消费快速增长。2005-2017年，我国乘用车销量持续快速增长，年复合增长率高达16.44%。2017年我国乘用车销售2,471.83万辆，占汽车总销

量的85%以上，较上年同期增长1.40%，继续创历史新高。与汽车整体产销量变动趋势相同，受中国经济增速下滑等宏观因素与购置税调整的影响，乘用车市场在2016年出现提前透支，2017-2018年上半年乘用车行业增速略有放缓，但行业整体经济运行态势良好，呈现平稳增长态势。



资料来源：工业和信息化部、中国汽车工业协会

图5-3 2005年-2017年全国乘用车销售情况

### (3) 我国汽车市场自主品牌发展势头十分强劲

汽车行业属于技术集中度高、产业规模大的资金和技术密集型产业，容易产生“马太效应”，全球行业集中度较高。目前，世界汽车行业形成了垄断竞争的行业态势，世界前15家主要汽车厂商的市场份额在80%左右，主要包括美国的通用和福特公司、德国的大众、宝马、戴姆勒-克莱斯勒、法国的雷诺公司、意大利的菲亚特公司、日本的丰田和本田公司、韩国的现代公司等，这些汽车巨头中的大多数都已在我国成立了合资公司。目前，这些合资品牌也是我国汽车市场的主要参与者。根据汽车工业协会的统计，2018年1-6月，德系、日系、美系、韩系和法系乘用车分别销售247.28万辆、209.12万辆、125.86万辆、55.22万辆和19.68万辆，分别占乘用车销售总量的21%、17.76%、10.69%、4.69%和1.67%，合计占乘用车总销售量的50%以上。

我国汽车市场的大步发展始于合资品牌的成功。改革开放后，大量外资汽车企业进入中国，与国内车企成立合资公司，整合中外双方资源，运用自身技术与资本优势打开市场，准确把握我国消费者的需求、不断推出领军车型。同时针对我国不断升级的消费结构，合资品牌能够快速跟进新的产品卖点，勇于实现产品价位与技术上的突破，进而成功占领我国市场的大部分份额。

我国汽车自主品牌起步晚，存在核心关键技术水平较低、工艺制造水平相对粗糙、品牌认知度和影响力小等竞争劣势，但目前发展势头十分强劲，与国际品牌的差距正在缩小。依托我国经济快速增长，汽车消费需求也呈现爆发式增长，自主品牌从低端车型入手，以低价策略吸引消费者，主打性价比，实现了快速发展，仅用10年时间占据了国内乘用车市场的40%以上。

不同于自主品牌轿车在外观、安全性、舒适性、动力性能上与合资品牌存在较大的竞争与认知劣势，自主品牌的SUV、MPV具有良好的发展势头，占我国相应市场份额的60%以上。国内消费者普遍偏好SUV，5-15万市场一直有旺盛的潜在需求，特别是随着85后、90后年轻低收入群体逐渐成为购车主体，未来以时尚个性为卖点的自主小型、紧凑型SUV将有望保持快速发展势头；同时，随着单独二胎政策放开后大家庭用车需求、传统微客市场升级需求的增长，低端家用7座SUV和MPV市场也将呈快速增长的态势。

受益于自主品牌SUV、MPV生产快速扩容、市场销售快速增长，自2015年以来，中国自主品牌乘用车在国内市场的市场份额逐渐提升。根据中国汽车工业协会统计，2017年中国自主品牌乘用车销量达到1,084.7万辆，同比增长3%，市场占有率达到43.9%。2018年1-6月，我国自主品牌乘用车共销售510.91万辆，同比增长3.43%，占乘用车

市场份额的43.39%，其中轿车销量119.4万辆，市场份额21.0%；SUV销量299.4万辆，市场份额60.3%；MPV销量68.7万辆，市场份额7.9%。

#### （4）新能源汽车冲击燃油车市场，环保化成为趋势

一方面全球石化资源有限，另一方面汽车尾气排放导致了空气质量下降、温室效应等一系列问题，因此降低燃油消耗、减少温室气体排放已成为汽车的主要发展方向。汽车的环保化发展趋势明显。目前，以特斯拉、北汽新能源等公司为代表的纯电动汽车生产厂商正不断扩大生产规模，进一步冲击燃油车市场，将逐步改变整车销售市场的格局。

目前，虽然新能源汽车仍然存在基础设施不完善、电池能量密度低、电池充电时间长、相关政策等技术问题，但是作为能源利用效率高、清洁环保、动力性能强、安全舒适程度好得新兴技术，新能源汽车代替传统燃油车作为汽车行业发展的必然趋势，代表着汽车整车行业的发展方向。

2017年上半年前后，欧洲国家相继提出了燃油车的取缔计划，在一定时限前完成上路汽车的零排放。

国家	全面禁售时间	政策
挪威	2025年	禁止燃油汽车销售
荷兰	2025年	所有上路汽车均为清洁能源汽车
德国	2030年	禁售传统内燃机汽车
印度	2030年	所有在售车辆均为电动汽车
法国	2040年	全面禁售汽油车和柴油车
英国	2040年	禁售汽油和柴油汽车，所有上路驾驶车辆均为零排放

资料来源：wind 数据库

我国政府表示也将会将提出取缔传统燃油车的计划表提上日程，该项政策的出台不仅会对实际燃油车市场产生冲击，也将使得大众趋向新能源相关市场。而纯电动汽车电池作为燃油发动机的替代产

品，会使得相当一部分的燃油零件将直接退出市场。而未来取缔时间表的提出也同时将加速汽车零配件更换的进程，对零配件市场将产生巨大的冲击。

## 2、我国汽车零部件行业

除整车开发、连接技术、动力总成的开发和生产外，整车厂对其他汽车零部件的需求更加依赖于外部独立的零部件配套厂，目前零部件外购比率已超过70%。随着全球汽车产业的发展，汽车零部件产业也迅速发展壮大，并造就了博世、大陆、德尔福、电装等一批世界著名的汽车零部件供应商。

我国自主零部件供应商发展时间短、技术积累较为薄弱，并且改革开放后近百家整车厂均有自己的供应商体系，且彼此关联度较低。与此同时，合资品牌占据我国市场的主导地位，合资整车厂与其海外零部件供应商关系紧密。导致我国汽车零部件行业发展初期，“多、小、散”的自主品牌发展受限。

### （1）相对于整车产业，我国汽车零部件产业具有较大成长空间

2017年中国汽车产量为2,901.5万辆，约占世界汽车总产量的30%，是全球第一大市场。但根据汽车行业协会的数据显示，在2018年全球汽车零部件配套供应商百强排行榜中，日本企业上榜数量最多，达到27家，其次为德国19家、美国18家。中国企业方面，中国（含香港地区）有六家企业上榜。中国零部件供应商无论在数量还是规模上均有巨大的上升空间。对比我国整车产业市场，中国各细分行业有较大成长空间。

### （2）资源整合与兼并收购成为发展趋势

由于我国零部件企业发展时间较短，基本都是从技术含量较低的较为边缘的零部件产品起步，依靠一件或几件产品，以及一个或少数

几个客户发展起来，单车配套价值量较低，企业规模小、市场份额较为分散、行业集中度低。在汽车零部件行业规模化、模块化、集中化的发展趋势下，通过业内的资源整合与兼并收购形成规模效应成为发展必然路径。

### （3）汽车零部件本土化

对于自主品牌整车厂商而言，基于成本控制、售后服务等原因，多青睐于本土配套生产企业，随着自主品牌乘用车市场的逐渐发展，本土汽车零部件企业将持续受益。

对于合资整车厂商而言，中国扮演着全球生产基地的角色，新产品的开发主要依靠合作外方在国外的研发基地进行。随着国内市场对低价车需求的增加，部分合资企业为控制零部件采购成本，开始将以往封闭的配套体系向本土供应链企业开放。借助合资车企的战略转向机会，自主零部件企业开拓合资品牌，升级客户结构，提升自身配套技术与经验，改变目前的产品结构，从低端制造向科技含量高的领域发展。目前，外资与合资整车制造厂商逐渐接纳本土供应商进入其供应体系，部分领先企业在服务于国内自主品牌汽车整车厂等传统市场的同时，已成功进入了欧美合资品牌的一级供应体系或日韩系合资品牌的二三级供应体系。

## 3、我国汽车密封件行业

### （1）市场规模

根据中国汽车工业协会相关行业分会统计数据显示，2016年与2017年参与统计的31家主要汽车密封条生产企业，配套合作范围几乎覆盖了中国所有汽车整车生产厂家和包括乘用车、商用车在内的所有车型。近两年我国汽车密封条行业实现销售收入160亿元左右，占汽车行业销售比重约0.19%，主要的31家企业占据了95%左右的市场份

额，其中外资与合资企业市场份额约为55%左右，本土密封条生产企业的市场份额约为40%左右。

(2) 自主品牌车企的异军突起带动了本土汽车密封条企业的快速发展

从目前的市场格局来看，本土汽车密封条企业的配套车型以自主品牌和小排量车型为主，而大部分合资品牌、高端车型密封条的首选配套生产企业仍然为大型跨国汽车零部件企业。因此，自主品牌与小排量车型的市场前景，与本土汽车密封条制造企业的发展密切相关。

密封件产品同质化高，受客户成本控制的影响相对较大，自主品牌的小排量乘用车为主，该类车型往往针对中低端消费群体，客户的价格敏感性相对较强。小排量汽车主要面向中低端消费群体，车辆总价低，对原料价格变动的敏感性较大，而相对于大型跨国零部件企业而言，本土密封条制造商具有较强的成本优势。在中国，随着燃油价格的上升和环保压力的增大，小排量汽车逐渐受到政策制定者的重视，因此近年来自主品牌小排量汽车销量的快速增长推动着本土密封条制造商发展。

### (3) 技术特点

在技术开发方面，由于汽车密封条装配关系复杂，密封条的结构性能在试验之前难以有效预见，行业内已普遍使用CAD/CAE/CAT等计算机辅助技术，进行缺陷分析、质量改进，以适应密封条材料的复杂性、结构的特殊性、接触载荷和边界的非线性等特点，提高预测能力，降低开发试制成本。在生产制造方面，计算机控制挤压成型或注射压模技术，复合挤出、可变口径挤出、微波硫化、表面喷涂等技术不断被应用到密封条的生产制造中。新技术的应用提高了密封条的生产效率，改善了密封条产品的质量和工艺稳定性。

#### （4）未来趋势

近年来包括密封件在内的汽车零部件产业的发展趋势是向整体化、轻量化、环保化发展，以达到整车厂在密封条安全、舒适、环保、美观等方面的要求。

密封件整体化可以有效减少装配工序、消除装配时的匹配问题，帮助自动化生产线自动检测、自动反馈以提升生产线效率，实现智能化联动生产，同时整体化密封件也可以更好地满足整车厂商对汽车外观的需求。

由于TPV/TPE材料与EPDM材料都有相似的拉伸延展特性、耐气候、耐溴氧等物理化学性能的同时有更加优良的加工、使用和环保性能，所以发展密度更轻的TPE等新型材料在密封条中的应用、改进密实橡胶微发泡技术、采用质量更轻的铝带骨架或高刚性滚制钢带替代钢带材料、采用轻量化材料PP与TPE复合代替原来的钢骨架与PVC复合是轻量化的应用方向。

在环保化方面，采用新配方橡塑材料，发展低挥发、不含致癌物、无重金属的热塑弹性体材料，是密封件行业亟待解决的问题。

### 五、被评估单位产品分析

#### （一）主营业务概况

被评估单位主营业务是汽车密封条产品的生产与销售。公司具有每年200万台车和8,000万米的生产能力。公司主要给国内知名品牌汽车提供配套产品，公司主要客户包括长安汽车、东风小康、一汽集团、华晨汽车等。

被评估单位主要产品在汽车上的应用示例如下：



图5-4 被评估单位主要产品

## (二) 主要产品的工艺流程图

汽车密封条生产是一个较为复杂的过程，它既有类似流程性材料加工特点的工序，又有离散型加工的步骤。有机械变化，又利用了化学效应。除了基本的橡胶生产工艺，还运用了金属冷作、焊接、表面处理等等多种加工手段。

被评估单位密封条产品根据材料的不同分为三元乙丙橡胶（EPDM）类密封条、聚氯乙烯（PVC）类密封条和热塑性弹性体材料（TPV）类密封条。三类产品的工艺流程图分别如下：

### (1) EPDM 产品生产流程图

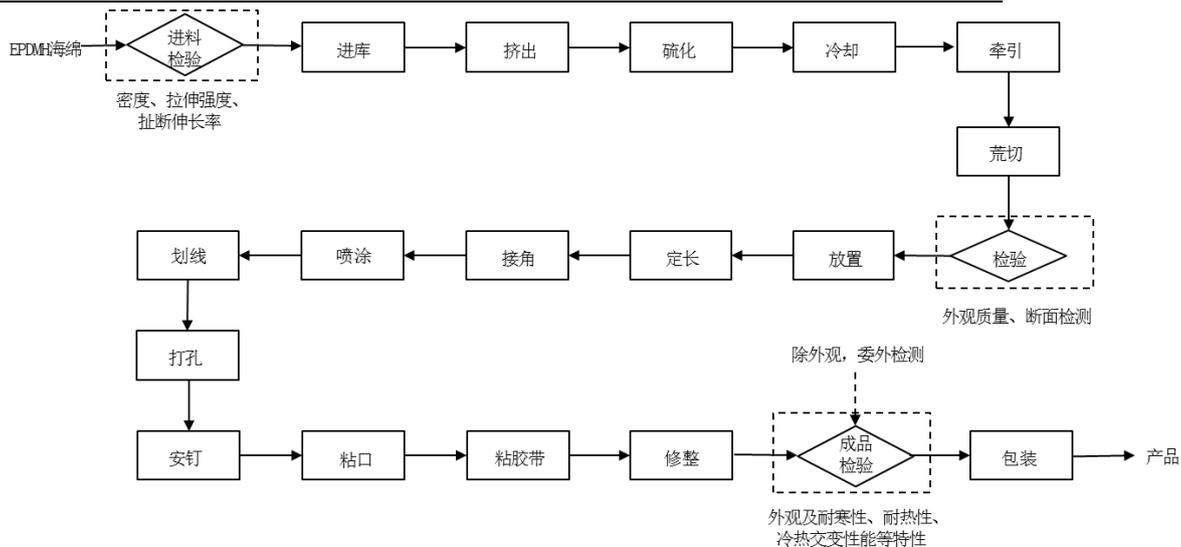


图5-5 EPDM 产品生产过程流程图

(2) PVC 产品生产过程流程图

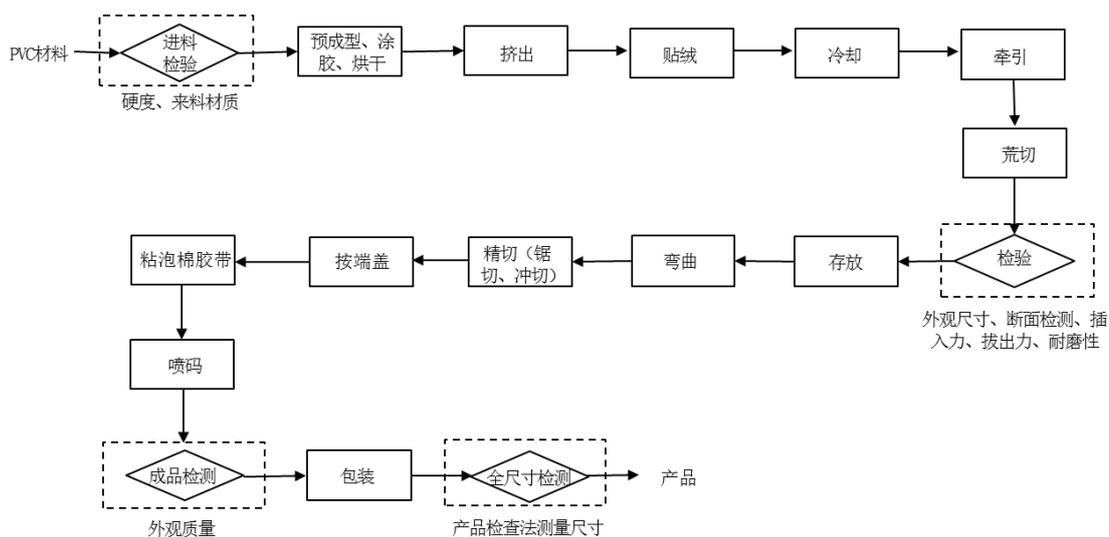


图5-6 PVC 产品生产过程流程图

(3) TPV 产品生产过程流程图

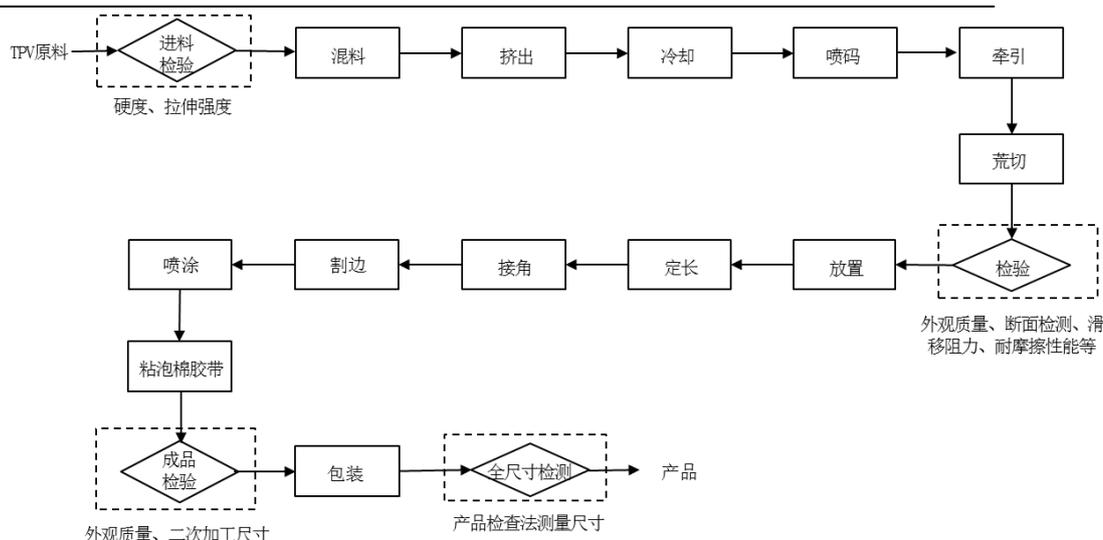


图5-7 TPV 产品生产流程图

## 六、净现金流量预测

### (一) 营业收入与成本预测

被评估单位生产销售的主要产品为TPV产品、EPDM产品、PVC产品等汽车整车密封条，包括门框密封条、窗框密封条、车门内外水切、前后挡风玻璃密封条、发动机舱密封条等。其他业务收入为销售工装模具、边角废料等。根据被评估单位经审计的合并财务报表（模拟合并）披露。被评估单位最近二年一期营业收入成本的情况见下表。

表5-4被评估单位最近二年一期营业收入成本情况

单位：万元

项目名称	2016年	2017年	2018年1-6月	
营业收入合计	41,647.94	45,054.64	23,253.60	
营业成本合计	27,081.06	29,779.46	15,100.76	
毛利率	34.98%	33.90%	35.06%	
密封条 TPV 销售	收入	9,612.83	8,380.00	3,135.54
	成本	6,079.41	5,607.57	2,060.62
	毛利率	36.76%	33.08%	34.28%
密封条 EPDM 销售	收入	20,951.40	24,680.90	13,952.24
	成本	13,650.81	16,089.58	9,133.51
	毛利率	34.85%	34.81%	34.54%
密封条 PVC 销售	收入	10,640.90	11,686.13	6,106.54
	成本	7,350.84	8,082.30	3,906.63
	毛利率	30.92%	30.84%	36.03%
销售工装模具、边角废料	442.81	307.62	59.28	

## 1. 营业收入预测

### (1) 主营业务收入

被评估单位采取以销定产的模式，由于有生产订单以及与整车厂商合作项目的支持，充分保证了其未来年度收入的可实现性。随着汽车市场规模的不断扩大，这也为被评估单位的发展提供了广阔的前景。考虑国家对汽车行业的鼓励政策和市场对产品的认可，预期汽车密封条行业将在此背景下将持续良好的增长态势。

本次评估根据汽车行业及汽车密封条行业发展分析，结合被评估单位近年来的快速发展情况，同时结合被评估单位已经签订的合同和定点通知单（开发意向书）以及2018年新开发客户的情况等因素，对未来年度产品销售数量及单价进行预测。

### (2) 其他业务收入

其他业务利润主要为销售工装模具、边角废料形成的收入，未来年度其他业务收支参照历史年度废料销售占主营业务收入比例进行预测。

### (2) 主营业务成本

直接材料主要为产品生产中消耗的各类材料，预测时参考历史年度材料消耗占产品销售收入的比例进行预测。

预测期的直接人工，按照生产人员人数变化、工资增长水平进行预测。

制造费用包括固定资产折旧、物耗、水电费等，对于固定资产折旧按照企业的折旧政策进行预测；其他费用考虑与收入的相关性，参考企业历史年度费用占比分别进行预测。

被评估单位的营业收入和营业成本预测结果见下表。

表5-5未来营业收入与成本预测

单位：万元

项目名称	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
------	------------	-------	-------	-------	-------	-------

营业收入合计		26,825.36	63,351.27	75,570.68	86,836.20	98,524.69	103,335.76
营业成本合计		17,482.65	41,131.36	49,221.87	56,752.73	64,665.36	68,020.79
毛利率		34.83%	35.07%	34.87%	34.64%	34.37%	34.17%
密封条 TPV 销 售	收入	4,594.15	10,230.09	13,794.59	17,924.31	21,617.92	24,276.88
	成本	3,001.19	6,707.55	9,129.72	12,043.97	14,675.69	16,539.89
	毛利率	34.67%	34.43%	33.82%	32.81%	32.11%	31.87%
密封条 EPDM 销售	收入	15,722.72	38,494.74	45,715.72	51,149.44	56,639.13	57,471.61
	成本	10,228.23	25,120.66	29,909.91	33,468.92	37,154.27	37,776.65
	毛利率	34.95%	34.74%	34.57%	34.57%	34.40%	34.27%
密封条 PVC 销 售	收入	6,274.30	14,073.38	15,400.63	17,004.37	19,407.53	20,685.15
	成本	4,253.23	9,303.15	10,182.24	11,239.85	12,835.40	13,704.25
	毛利率	32.21%	33.90%	33.88%	33.90%	33.86%	33.75%
销售工装模具、边角废料		234.18	553.06	659.73	758.08	860.12	902.12

表5-6预测期成本明细

项目名称	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
营业成本合计	17,482.65	41,131.36	49,221.87	56,752.73	64,665.36	68,020.79
直接材料	12,590.36	29,733.64	35,468.76	40,756.18	46,242.12	48,500.18
直接人工	2,987.58	6,747.54	8,346.23	10,063.33	11,943.93	12,816.52
制造费用	1,904.71	4,650.19	5,406.88	5,933.22	6,479.31	6,704.09

## (二) 营业税金及附加预测

被评估单位的营业税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育费附加等。其中：城建税按应纳流转税额的5%缴纳，教育费附加按应纳流转税额的3%缴纳，地方教育费附加按应纳流转税额的2%缴纳。根据财政部印发的《增值税会计处理规定》的通知（财会【2016】22号文）中规定，全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，并将原先在管理费用中核算的房、车、地、印等税费归入其中。

经审计后的会计报表披露，被评估单位2016年、2017年及2018年1-6月的营业税金及附加分别为289.91万元、294.81万元、253.52万元，占营业收入的比例分别为0.70%、0.65%、1.09%。根据企业业务特点，主营业务成本中有原材料、燃料费用等成本项目作为进项税计税基础，期间费用及资产更新参照增值税政策同步作为进项税计税

基础。

本次评估根据业务特点及适用税率的情况预测未来年度的税金及附加。预测结果见下表。

表5-7税金及附加预测表

单位：万元

项目名称	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年及以后
城建税	70.63	219.34	266.36	326.78	371.76	382.21	382.21
教育费附加	70.63	219.34	266.36	326.78	371.76	382.21	382.21
房产税	64.42	90.92	90.92	90.92	90.92	90.92	90.92
土地使用税	54.12	108.24	108.24	108.24	108.24	108.24	108.24
印花税	16.62	39.25	46.82	53.80	61.04	64.02	64.02
<b>税金及附加合计</b>	<b>276.42</b>	<b>677.08</b>	<b>778.69</b>	<b>906.51</b>	<b>1,003.71</b>	<b>1,027.60</b>	<b>1,027.60</b>

### (三) 期间费用预测

#### 1. 营业费用估算

经审计后的财务报表披露，被评估单位2016年、2017年及2018年1-6月份的营业费用分别为2,413.38万元、2,372.11万元、1,098.14万元，主要包括职工薪酬、国内运输费、租赁费等，营业费用占营业收入的比例分别为5.79%、5.26%、4.72%。

相关费用预测思路如下：

职工薪酬：本次评估结合被评估单位财务预算、经营规划和人力资源计划进行预测。

国内运输费、租赁费、售后服务费及其他费用：鉴于该类费用与营业收入的关联性较大，本次评估结合被评估单位财务预算和规划，参考历史年度费用率预计该等费用。预测结果见下表。

表5-8未来年度营业费用预测

单位：万元

项目名称	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年及以后
<b>营业费用合计</b>	<b>1,529.06</b>	<b>3,346.46</b>	<b>3,921.49</b>	<b>4,465.13</b>	<b>4,988.51</b>	<b>5,213.95</b>	<b>5,213.95</b>
国内运输费	667.54	1,576.49	1,880.56	2,160.90	2,451.77	2,571.49	2,571.49
租赁费	299.31	706.85	843.19	968.89	1,099.31	1,152.99	1,152.99
职工薪酬	433.22	758.50	834.35	917.79	963.68	992.59	992.59
售后服务费	82.06	193.79	231.17	265.63	301.39	316.10	316.10
检测费	9.58	22.62	26.98	31.00	35.17	36.89	36.89

其他费用	37.35	88.21	105.22	120.91	137.19	143.89	143.89
------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------

## 2. 管理费用估算

经审计后的财务报表披露，被评估单位2016年、2017年及2018年1-6月的管理费用分别为4,456.13万元、6,294.89元、2,390.93万元，主要包括职工薪酬、研发费用、办公费用、差旅费用、折旧费，管理费用占营业收入的比例分别为10.70%、13.97%、10.28%。

相关费用预测思路如下：

**职工薪酬：**本次评估结合被评估单位财务预算、经营规划和人力资源计划进行预测。

**折旧、摊销：**本次评估参照被评估单位历史年度折旧率及管理费用中折旧占总折旧比例，结合被评估单位固定资产规模及结构情况进行预测估算。

**研发费用：技术开发费：**主要是企业用于技术研发的各项支出，包括研发人员工资、研发材料等，参考历史年度各项费用发生数并结合企业实际情况考虑一定增长后确定预测。

**业务招待费用、车辆使用费、办公费：**鉴于该类费用与营业收入的关联性较大，本次评估结合被评估单位财务预算和规划，参考历史年度费用率预计该等费用。预测结果见下表。

表5-9未来期间管理费用预测

单位：万元

项目名称	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年及以后
<b>管理费用合计</b>	<b>3,274.24</b>	<b>6,750.61</b>	<b>7,780.07</b>	<b>8,639.74</b>	<b>9,542.19</b>	<b>9,948.69</b>	<b>9,948.69</b>
职工薪酬	1,741.73	3,128.51	3,481.54	3,737.10	4,012.77	4,161.28	4,161.28
研发费	1,060.45	2,514.59	2,990.63	3,418.25	3,861.93	4,044.55	4,044.55
折旧费	44.55	107.80	116.76	116.76	116.76	116.76	116.76
办公费	138.39	326.82	389.85	447.97	508.27	533.09	533.09
差旅费	76.40	180.43	215.23	247.32	280.61	294.31	294.31
招待费	94.24	222.55	265.48	305.05	346.11	363.02	363.02
车辆使用费	77.84	183.82	219.27	251.96	285.88	299.83	299.83
其他费用	33.38	78.83	94.03	108.05	122.59	128.58	128.58
租金	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28

#### (四) 折旧与摊销预测

##### 1. 折旧预测

被评估单位的固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输设备及其他设备。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期限、加权折旧率等为基础，估算未来经营期的折旧额，同时考虑了未来新增产能转固后的折旧额。预测结果见表 5-12。

##### 2. 摊销预测

截至评估基准日，被评估单位经审计的无形资产账面余额为 2,381.54 万元，主要为土地、办公软件账面值摊销后的余额。本次评估按照企业执行的摊销政策，根据基准日的无形资产实际摊销情况，预测未来各年的摊销费用。预测结果见表 5-12。

#### (五) 追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

追加资本=资本性支出+资产更新+营运资金增加额

##### 1. 资本性支出估算

资本性支出是企业为实现市场开拓、规模扩张、业绩增长等战略目标而需要对其现有资产规模进行补充、扩增的支出项目。本次评估，依据被评估单位未来投资计划，参考同类别投资的社会价格水平，确定各年度资本性支出金额，见表 5-10。

表 5-10 资本性支出明细表

项目名称	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年
资本性支出合计	4,210.63	2,475.00	2,475.00

房屋建筑物	1,347.47	0.00	0.00
设备	2,863.16	2,475.00	2,475.00

## 2. 资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，在维持现有资产规模和资产状况的前提下，结合企业历史年度资产更新和折旧回收情况，预计未来资产更新改造支出。预测结果见表5-12。

## 3. 营运资金增加额估算

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素，本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=现金+应收款项+存货-应付款项

其中：

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、应付票据以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额见下表。预测结果见下表。

表5-11 被评估单位未来期间营运资金增加额预测

单位：万元

项目/年度	2018 全年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
最低现金保有量	3,322.66	4,166.46	4,965.60	5,720.76	6,507.07	6,841.34
存货	7,458.34	9,414.96	11,266.88	12,990.69	14,801.89	15,569.95
应收款项	12,389.53	15,673.09	18,696.17	21,483.26	24,374.99	25,565.25
应付款项	11,317.22	14,286.19	17,096.27	19,711.97	22,460.27	23,625.71
营运资本	11,853.31	14,968.33	17,832.38	20,482.75	23,223.68	24,350.83
<b>营运资本增加额</b>	<b>2,420.25</b>	<b>3,115.02</b>	<b>2,864.05</b>	<b>2,650.37</b>	<b>2,740.94</b>	<b>1,127.14</b>

## (六) 净现金流量的预测结果

下表给出了被评估单位未来经营期内的营业收入以及净现金流量的预测结果。本次评估中对未来收益的估算，主要是通过对被评估单位财务报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、未来市场的发展等综合情况作出的一种专业判断。估算时未考虑未来经营期内未确定的补贴收入以及其他非经常性经营等所产生的损益。

表5-12 未来经营期内的净现金流量预测

单位：万元

项目/年度	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年及 以后
收入	26,825.36	63,351.27	75,570.68	86,836.20	98,524.69	103,335.76	103,335.76
成本	17,482.65	41,131.36	49,221.87	56,752.73	64,665.36	68,020.79	68,020.79
营业税金及附加	276.42	677.08	778.69	906.51	1,003.71	1,027.60	1,027.60
营业费用	1,529.06	3,346.46	3,921.49	4,465.13	4,988.51	5,213.95	5,213.95
管理费用	3,274.24	6,750.61	7,780.07	8,639.74	9,542.19	9,948.69	9,948.69
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	4,262.98	11,445.76	13,868.55	16,072.08	18,324.91	19,124.73	19,124.73
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-

项目/年度	2018年 7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年及 以后
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	4,262.98	11,445.76	13,868.55	16,072.08	18,324.91	19,124.73	19,124.73
减：所得税	461.24	1,447.33	1,871.91	2,172.75	2,479.86	2,587.15	2,587.15
净利润	3,801.74	9,998.43	11,996.64	13,899.34	15,845.05	16,537.58	16,537.58
固定资产折旧	715.33	1,862.38	2,069.35	2,069.35	2,069.35	2,069.35	2,069.35
摊销	22.82	45.64	45.64	45.64	45.64	45.64	45.64
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	-
资产更新	588.07	1,176.14	1,176.14	1,176.14	1,176.14	2,425.58	2,425.58
营运资本增加额	2,420.25	3,115.02	2,864.05	2,650.37	2,740.94	1,127.14	-
资本性支出	4,210.63	2,475.00	2,475.00	-	-	-	-
待抵扣进项税	253.76						
净现金流量	-2,425.30	5,140.28	7,596.42	12,187.80	14,042.95	15,099.83	16,226.97

## 七、权益资本价值预测

### (一) 折现率的确定

#### 1. 无风险收益率 $r_f$

参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平（见下表），按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 $r_f$ 的近似，即 $r_f=3.95\%$ 。

表5-13 中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	101305	国债 1305	10	0.0355
2	101309	国债 1309	20	0.0403
3	101310	国债 1310	50	0.0428
4	101311	国债 1311	10	0.0341
5	101316	国债 1316	20	0.0437
6	101318	国债 1318	10	0.0412
7	101319	国债 1319	30	0.0482
8	101324	国债 1324	50	0.0538
9	101325	国债 1325	30	0.0511
10	101405	国债 1405	10	0.0447
11	101409	国债 1409	20	0.0483
12	101410	国债 1410	50	0.0472
13	101412	国债 1412	10	0.0404
14	101416	国债 1416	30	0.0482
15	101417	国债 1417	20	0.0468

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
16	101421	国债 1421	10	0.0417
17	101425	国债 1425	30	0.0435
18	101427	国债 1427	50	0.0428
19	101429	国债 1429	10	0.0381
20	101505	国债 1505	10	0.0367
21	101508	国债 1508	20	0.0413
22	101510	国债 1510	50	0.0403
23	101516	国债 1516	10	0.0354
24	101517	国债 1517	30	0.0398
25	101521	国债 1521	20	0.0377
26	101523	国债 1523	10	0.0301
27	101525	国债 1525	30	0.0377
28	101528	国债 1528	50	0.0393
29	101604	国债 1604	10	0.0287
30	101608	国债 1608	30	0.0355
31	101610	国债 1610	10	0.0292
32	101613	国债 1613	50	0.0373
33	101617	国债 1617	10	0.0276
34	101619	国债 1619	30	0.0330
35	101623	国债 1623	10	0.0272
36	101626	国债 1626	50	0.0351
37	101704	国债 1704	10	0.0343
38	101705	国债 1705	30	0.0381
39	101710	国债 1710	10	0.0355
40	101711	国债 1711	50	0.0412
41	101715	国债 1715	30	0.0409
42	101718	国债 1718	10	0.0362
43	101722	国债 1722	30	0.0433
44	101725	国债 1725	10	0.0386
45	101726	国债 1726	50	0.0442
平均				<b>0.0395</b>

## 2. 市场期望报酬率 $r_m$

市场期望报酬率 $r_m$ ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自1992年5月21日全面放开股价、实行自由竞价交易后至2018年6月30日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $r_m=10.41\%$ 。

3.  $\beta_e$ 值，取沪深同类可比上市公司股票，以2013年7月至2018年6月近5年的市场价格测算估计，得到可比公司股票的历史市场平均风险系数 $\beta_x$ ，按式（12）计算得到评估对象预期市场平均风险系数 $\beta_t$ ，并由式（11）得到评估对象预期无财务杠杆风险系数的估计值 $\beta_u$ ，最后由式（10）得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e$ ，见表5-14。

#### 4. 权益资本成本 $r_e$

本次评估考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数 $\varepsilon=0.02$ ；最终由式（9）得到评估对象的权益资本成本 $r_e$ ，见表5-14。

#### 5. 所得税率

经核实，评估对象执行15%的所得税税率。

#### 6. 扣税后付息债务利率 $r_d$

根据评估对象付息债务本金及利率结构，结合其所得税率情况计算扣税后付息债务利率 $r_d$ ，见表5-14。

#### 7. 债务比率 $W_d$ 和权益比率 $W_e$

由式（7）和式（8）得到债务比率 $W_d$ 和权益比率 $W_e$ ，见表5-14。

#### 8. 折现率WACC

将上述各值分别代入式（6）即得到折现率WACC，见表5-14。

表5-14 评估对象 WACC 计算表

	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
权益比	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
债务比	-	-	-	-	-	-
贷款加权利率	-	-	-	-	-	-
国债利率	0.0395	0.0395	0.0395	0.0395	0.0395	0.0395
可比公司收益率	0.1041	0.1041	0.1041	0.1041	0.1041	0.1041
适用税率	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500
历史 $\beta$	0.8985	0.8985	0.8985	0.8985	0.8985	0.8985
调整 $\beta$	0.9330	0.9330	0.9330	0.9330	0.9330	0.9330

无杠杆 $\beta$	0.8443	0.8443	0.8443	0.8443	0.8443	0.8443
权益 $\beta$	0.8443	0.8443	0.8443	0.8443	0.8443	0.8443
特性风险系数	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
权益成本	0.1140	0.1140	0.1140	0.1140	0.1140	0.1140
债务成本(税后)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
<b>WACC</b>	<b>0.1140</b>	<b>0.1140</b>	<b>0.1140</b>	<b>0.1140</b>	<b>0.1140</b>	<b>0.1140</b>

## (二) 经营性资产价值

将得到的预期净现金流量（表5-11）代入式（3），得到被评估单位的经营性资产价值为118,029.81万元。

## (三) 溢余或非经营性资产价值

溢余或非经营性资产（负债）是指与企业经营性收益无直接关系的、未纳入收益预测范围的资产及相关负债，在计算企业整体价值时应以成本法评估值单独估算其价值。

### 1. 基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）的价值 $C_1$

经审计后的资产负债表披露，被评估单位基准日扣除最低现金保有量后账面货币资金中共计4,413.20万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在。鉴于已在营运资金中考虑资金投入，扣除最低现金保有量后账面货币资金确认为溢余资产，本次评估将上述货币资金作为溢余资产。

经审计后的资产负债表披露，被评估单位基准日账面其他应付款中应付股东往来款共计2,298.87万元，鉴于该类款项主要为委贷利息，本次评估将其作为溢余（或非经营性）负债。

则基准日被评估单位流动类溢余或非经营性资产（负债）的价值  $C_1$ 为：

$$C_1=4,413.20-2,298.87=2,114.34 \text{（万元）}$$

### 2. 基准日非流动类溢余或非经营性资产的价值 $C_2$

经审计后的资产负债表披露，被评估单位基准日账面无非流动类溢余（或非经营性）负债。

则基准日被评估单位非流动类溢余或非经营性资产（负债）的价值 $C_2=0$

将上述各项代入式（4）得到评估对象基准日溢余或非经营性资产的价值为：

$$C=C_1+C_2=2,114.34 \text{（万元）}$$

#### （四）权益资本价值

1.将得到的经营性资产的价值 $P=118,029.81$ 万元，基准日的非经营性或溢余性资产的价值 $C=2,114.34$ 万元代入式（2），即得到被评估单位基准日企业价值为：

$$\begin{aligned} B &= P + C \\ &= 118,029.81 + 2,114.34 \\ &= 120,144.15 \text{（万元）} \end{aligned}$$

2.将被评估单位的企业价值 $B=120,144.15$ 万元，付息债务的价值 $D=0$ 万元，少数股东权益 $M=0$ 万元，代入式（1），得到被评估单位的所有者权益资本价值为：

$$\begin{aligned} E &= B - D \\ &= 120,144.15 - 0 - 0 \\ &= 120,144.15 \text{（万元）} \end{aligned}$$

## 第六部分 评估结论及其分析

### 一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法，对河北新欧汽车零部件科技有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出的评估结论：

#### (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 2018 年 6 月 30 日的评估结论：

母公司口径总资产账面值 40,464.12 万元，评估值 45,864.41 万元，评估增值 5,400.29 万元，增值率 13.35%。

母公司口径负债账面值 12,155.14 万元，评估值 12,155.14 万元，无增减值。

母公司口径净资产账面值 28,308.98 万元，评估值 33,709.27 万元，评估增值 5,400.29 万元，增值率 19.08%。详见下表。

表6-1 资产评估结果汇总表

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	22,223.95	24,225.23	2,001.28	9.01
2	非流动资产	18,240.17	21,639.18	3,399.01	18.63
3	长期股权投资	6,200.00	6,060.73	-139.27	-2.25
4	固定资产	10,217.43	12,224.59	2,007.16	19.64
5	在建工程	344.73	350.20	5.47	1.59
6	无形资产	1,383.03	2,908.69	1,525.66	110.31
7	其中：土地使用权	1,356.94	1,189.68	-167.26	-12.33
8	递延所得税资产	94.98	94.98	-	-
9	其他非流动资产	-	-	-	-
10	<b>资产总计</b>	<b>40,464.12</b>	<b>45,864.41</b>	<b>5,400.29</b>	<b>13.35</b>
11	流动负债	12,155.14	12,155.14	-	-

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%
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	12,155.14	12,155.14	-	-
14 净资产(所有者权益)	28,308.98	33,709.27	5,400.29	19.08

## (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 2018 年 6 月 30 日的评估结论：

河北新欧汽车零部件科技有限公司合并财务报表归属于母公司所有者权益 28,081.31 万元，评估值 120,144.15 万元，评估增值 92,062.84 万元，增值率 327.84%。

## 二、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被评估单位股东全部权益价值为 120,144.15 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 33,709.27 万元，高 86,434.88 万元，高 256.41%。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；企业核心资产为存货、土地使用权、房屋建筑物、设备及在建工程等，资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联。

(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。河北新欧汽车零部件科技有限公司属于汽车零部件制造业，其收入主要来源于各种产品的生产和销售，收益法评估结果不仅与企业账面反映的存货、土

地使用权、房屋建筑物、设备及在建工程等实物资产存在关联，亦能反映企业所具备的技术竞争优势、产品优势、客户资源和行业运作经验等表外因素的价值贡献。

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

河北新欧汽车零部件科技有限公司作为一家知名度较高的汽车零部件生产和销售企业，形成了良好的客户关系和销售网络。收益法评估结果不仅考虑了上述客户关系、销售网络和行业运作经验的影响，也反映了评估对象账面未记录的人力资源、管理团队等无形资产带来的价值，收益法相对于资产基础法而言，更能够全面反映拟注入资产的整体价值。故采用收益法评估结果确定河北新欧汽车零部件科技有限公司的股东全部权益的市场价值更为合理。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次河北新欧汽车零部件科技有限公司净资产价值参考依据。由此得到该企业股东全部权益在基准日时点的价值 120,144.15 万元。

## 三、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

河北新欧汽车零部件科技有限公司净资产评估值 120,144.15 万元，较母公司口径的账面净资产 28,308.98 万元，增值 91,835.17 万元，增值率 324.40%，主要原因是企业收益的持续增长，而企业收益持续增长的推动力主要体现在以下几个方面：

### （一）技术竞争优势

由于汽车密封条产品对产品的抗氧化、抗衰老、拉伸力等物理化学性能有较严格要求，且汽车密封条装配关系复杂，密封条的结构性能在试验之前难以有效预见。提高预测能力，降低开发试制成本是密封件行业的技术难点，对研发能力有较高要求，公司技术骨干能够熟

练应用 CAD/CAM/CAE 设计分析软件及 PDM 数据管理系统等工具进行缺陷分析、质量改进，以提升产品性能。标的公司有较先进的炼胶设备，能够生产四复合密封条生产线和彩色密封条产品，设有产品设计和工装制造的技术研发中心，具有同步设计开发能力。另一方面公司引进意大利检测仪器，设立本地区最大的产品质量检验检测中心，开发中心被认定为“省级开发中心”，实验室获得了“国家级实验室”的荣誉称号。目前标的公司掌握了 TPV 可回收再利用技术、在线硫化喷涂技术、接角工艺技术、植绒带粘贴技术等多项非专利核心技术，有利于降低成本、优化工艺、提高生产效率。

## 2、价格竞争优势

当前密封条行业集中度不高，密封条生产厂商之间的竞争大多取决于价格因素。在国内市场上，主机配套现象已经十分明显，随着外部经济形势的变化和主机厂商愈发激烈的竞争态势，价格因素在整车厂商的供应商选择上的作用越来越明显。标的公司在采购、生产、物流等方面建立了严格的成本管控体系，尤其是自新产品的开发设计之初，就关注产品批量生产过程的质量、效率和成本。得益于标的公司工厂所在的河北清河县人工成本相对廉价，以及经株式会社远发国际咨询集团三年的技术改进服务，传授丰田经营管理模式，帮助企业在单件流工艺布局、自动化设备等方面进行精益改善，减少了生产过程中的浪费，成本控制良好。目前公司已经形成一套有效的成本管理体系，具备了一定的成本优势。

## 3、客户资源竞争优势

整车厂商对产品质量要求苛刻，对产品设置了较高的准入门槛和供应商认证体系，公司产品需要通过严格的质量体系认证和客户的内部审核，并经过长时间的装机测试后才能进入下游客户的配套体系，

因此公司与客户的合作关系一旦建立，相互之间将形成较为稳定的供货关系，对新进入者形成较高的进入壁垒。随着汽车制造业竞争的日趋激烈，汽车整车厂对供应商综合实力和行业经验的要求也越来越高，为主流汽车整车厂提供配套服务的经历已成为越来越多客户选择供应商的重要标准。因此，汽车制造业逐渐成为一个相对封闭的生态体系，拥有优质客户资源的汽车零部件供应商才能步入良性循环的发展轨道。标的公司进入上述自主品牌的供应商体系后，在客户新产品开发初期就实施密封条的同步设计开发，新的竞争对手难以进入公司所在细分市场。

通过以上分析，在内外部双重有利因素的推导下，河北新欧汽车零部件科技有限公司具备持续增长的潜力和空间，业绩增长预期对其股东权益价值的贡献相对合理，因而本次收益法评估结果相比其净资产账面值有较大幅度增值。

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方及被评估单位概况

本次资产评估的委托方为天津鹏翎集团股份有限公司，被评估单位为河北新欧汽车零部件科技有限公司。

#### (一) 委托方概况

公司名称：天津鹏翎集团股份有限公司

公司地址：天津市滨海新区中塘工业区葛万公路 1703 号

法定代表人：张洪起

注册资本：18578.438800 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码/注册号：91120000103690171M

经营范围：橡胶制品、塑料制品、汽车配件、电子产品研发、制造、销售；汽车模具设计、制造；质检技术服务；货物及技术进出口；机械设备、厂房租赁业务。（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）

#### (二) 被评估单位概况

公司名称：河北新欧汽车零部件科技有限公司

公司地址：清河县经济开发区桂江街北侧、九华山路西

法定代表人：解东林

注册资本：12000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

营业执照注册号：911305347681443433

#### 1. 公司历史沿革

### (1) 公司的设立

河北新欧汽车零部件科技有限公司的前身为清河县晨光密封件有限公司。2003年12月31日，取得了清河县工商行政管理局核发的（清）名称预核私字[2003]第143号《企业名称预先核准通知书》，申请办理设立登记，于2004年1月5日成立。注册资本84万元，由清河县新华欧亚汽配有限公司和解恭军以货币资金出资设立，其中清河县新华欧亚汽配有限公司出资50.00万元，解恭军出资34.00万元。2004年1月4日，清河东方会计师事务所有限公司出具《验资报告》（（2004）清会验字004号）对公司设立时的出资予以验证。

公司设立时的股权结构如下：

公司设立时股权结构

序号	股东姓名	出资方式	出资金额（万元）	占注册资金比例
1	清河县新华欧亚汽配有限公司	货币资金	50.00	59.52%
2	解恭军	货币资金	34.00	40.48%
合计			84.00	100%

2014年1月，股东清河县欧亚汽配集团有限公司召开股东会，经全体股东共同协商同意，清河县欧亚汽配集团有限公司变更公司名称为河北新华欧亚汽配集团有限公司。

### (2) 2004年10月，公司名称变更

2004年10月16日，公司召开股东大会，一致同意公司名称变更为河北新华欧亚集团清河县晨光汽配有限公司。

### (3) 2004年10月，第一次股权转让

2004年10月18日，解恭军与田善友签订了《股权转让协议》，解恭军将其持有河北新华欧亚集团清河县晨光汽配有限公司的全部股权34万元一次性以现金方式转让给田善友，双方于2004年12月20日进行了公正，并出具了（2004）清证经字第31号公证书。转让后股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	出资金额(万元)	占注册资金比例
1	河北新华欧亚汽配集团有限公司	货币资金	50.00	59.52%
2	田善友	货币资金	34.00	40.48%
合计			84.00	100%

#### (4) 2013年12月,第二次股权转让

2013年12月18日,田善友与解东林签订了《股权转让协议书》,将其持有的河北新华欧亚集团清河县晨光汽配有限公司的全部股权(占公司注册资本的40.48%)以货币方式一次性转让给解东林,转让价格为34万元。转让后的股权结构如下:

序号	股东姓名	出资方式	出资金额(万元)	占注册资金比例
1	河北新华欧亚汽配集团有限公司	货币资金	50.00	59.52%
2	解东林	货币资金	34.00	40.48%
合计			84.00	100%

#### (5) 2017年10月,河北新欧第一次增资

2017年10月11日,经河北新华欧亚集团清河县晨光汽配有限公司股东大会审议通过,同意将公司名称变更为河北新欧汽车零部件科技有限公司,将公司注册资本增加到300万元,其中自然人股东解东林增加注册资本86万元,河北新华欧亚汽配集团有限公司增加注册资本130万元。

增资完成后,公司股权结构为:

序号	股东姓名	出资方式	出资金额(万元)	占注册资金比例
1	河北新华欧亚汽配集团有限公司	货币资金	180.00	60%
2	解东林	货币资金	120.00	40%
合计			300.00	100%

#### (6) 2017年12月,河北新欧第二次增资

2017年12月21日,经河北新欧汽车零部件科技有限公司股东大会审议通过,同意引入宋金花、解东泰、清河县新欧企业管理服务中心(有限合伙)为公司新股东,将公司注册资本增加到10000万元。

增资完成后,公司股权结构如下:

## 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东姓名	出资方式	出资金额(万元)	占注册资金比例
1	河北新华欧亚汽配集团有限公司	货币资金	180.00	1.8%
2	河北新华欧亚汽配集团有限公司	实物、土地、房产	4,320.00	43.20%
3	宋金花	货币资金	1,500.00	15%
4	解东林	货币资金	1,500.00	15%
5	解东泰	货币资金	1,500.00	15%
6	清河县新欧企业管理服务中心(有限合伙)	货币资金	1,000.00	10%
合计			10,000.00	100%

## (7) 2018年1月,河北新欧第三次增资

2018年1月22日,经河北新欧汽车零部件科技有限公司股东大会审议通过,同意将公司注册资本增加到12000万元。

增资完成后,公司股权结构如下:

序号	股东姓名	出资方式	出资金额(万元)	占注册资金比例
1	河北新华欧亚汽配集团有限公司	货币资金、实物、无形资产	5,400.00	45%
2	宋金花	货币资金	1,800.00	15%
3	解东林	货币资金	1,800.00	15%
4	解东泰	货币资金	1,800.00	15%
5	清河县新欧企业管理服务中心(有限合伙)	货币资金	1,200.00	10%
合计			10,000.00	100%

## 2. 经营范围

汽配技术研发;橡塑制品、橡胶制品、密封条、拉线、金属冲压件加工销售;模具设计、加工制造与销售;产品特征、特性检验服务;化工原料(化学危险品除外)购销(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)

## 3. 资产、财务及经营状况

本公司近年及评估基准日资产、财务状况如下表:

单位:人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
总资产	29,595.93	34,353.62	40,464.12
负债总额	9,924.57	17,011.62	12,155.14
净资产	19,671.35	17,341.99	28,308.98
项目	2016年度	2017年度	2018年1-6月
营业收入	41,647.94	45,054.64	23,253.60

利润总额	7,032.57	7,702.27	4,763.17
净利润	6,104.81	6,647.07	4,035.73
审计机构	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计报告文号	立信中联审字[2018]D-0896号		

本公司近年及评估基准日合并资产、财务状况如下表:

单位:人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
总资产	29,595.93	36,018.17	42,319.01
负债总额	9,924.57	11,756.91	14,237.70
净资产	19,671.35	24,261.25	28,081.31
项目	2016年度	2017年度	2018年1-6月
营业收入	41,647.94	45,054.64	23,253.60
利润总额	7,032.57	6,107.93	4,595.08
净利润	6,104.81	5,087.47	3,909.67
审计机构	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计报告文号	立信中联审字[2018]D-0896号		

#### 4. 长期股权投资情况

截至评估基准日,本公司纳入本次评估范围的长期股权投资共有1项。具体情况如下:

长期股权投资评估明细表

单位编号	单位名称	投资日期	持股比例	投资成本(元)	账面价值(元)
1	重庆新华欧亚科技有限公司	2017/04/30	100%	100,000,000.00	62,000,000.00

公司地址:重庆市永川区星光大道999号1幢(重庆永川工业园区凤凰湖工业园内)

法定代表人:解恭臣

注册资本:10000万元人民币

公司类型:有限责任公司(法人独资)

营业执照注册号:91500118MA5UHPR225

经营范围:橡胶制品、橡塑制品、密封条、拉线、金属冲压件的研发、加工及销售;化工原料的购买及销售。(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)。

成立日期:2017年04月18日

公司主营业务主要为汽车零部件密封条等。

截至评估基准日，股东结构如下：

**股东名称、出资额及出资比例**

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	河北新欧汽车零部件科技有限公司	10,000.00	100
	合计	10,000.00	100

企业近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年6月30日
总资产	4,143.67	8,815.58
负债总额	1,245.29	2,843.26
净资产	2,898.38	5,972.32
项目	2017年度	2018年7-12月
营业收入		
利润总额	-135.49	-168.09
净利润	-101.62	-126.07

## 5. 执行的主要会计政策

本公司执行《企业会计制度》及其补充规定。其中：

### (1) 固定资产折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

**固定资产预计使用寿命和年折旧率表**

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	3	4.85
机器设备	10	3	9.70
运输设备	6	3	16.16
电子设备及其他	6	3	16.16

### (2) 税项

#### 1) 增值税

应税收入按 17% 或 16% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣

的进项税额后的差额计缴增值税。

2) 城市维护建设税

按实际缴纳的流转税的 5% 计缴；

3) 企业所得税

按应纳税所得额的 15% 或 25% 计缴。

**(三) 委托方与被评估单位之间的关系**

委托方天津鹏翎集团股份有限公司拟收购被评估单位河北新欧汽车零部件科技有限公司股权，交易完成后成为被评估单位控股股东。

**二、关于经济行为的说明**

根据《天津鹏翎集团股份有限公司第七届董事会第十六次会议决议》，天津鹏翎集团股份有限公司拟发行股份及支付现金的方式购买河北新欧汽车零部件科技有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映河北新欧汽车零部件科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为天津鹏翎集团股份有限公司收购河北新欧汽车零部件科技有限公司股权提供价值参考依据。

**三、关于评估对象与评估范围的说明**

评估对象是河北新欧汽车零部件科技有限公司股东全部权益。评估范围为河北新欧汽车零部件科技有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 40,464.12 万元，负债 12,155.14 万元，净资产额为 28,308.98 万元。具体包括流动资产 22,223.95 万元；非流动资产 18,240.17 万元；流动负债 12,155.14 万元。

上述资产与负债数据摘自经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计的母公司口径资产负债表，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

本次评估范围中的本公司申报的主要资产为存货、长期股权投资、固定资产、在建工程和无形资产等。

#### 1. 主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的主要资产房屋建筑物、土地使用权的证载权属人为河北新欧汽车零部件科技有限公司。其中：

##### (1) 土地使用权

本公司纳入评估范围的土地使用权共 2 宗，土地性质为出让，土地用途为工业用地，证载土地面积共计 53,348.81m<sup>2</sup>。

##### (2) 房屋建筑物

本公司纳入评估范围的房屋建筑物共计 8 项，建筑面积合计 40,455.94 平方米。

##### (3) 车辆

本公司纳入评估范围的车辆共计 19 项，其中 1 辆无牌照车辆为试验用车，3 辆车证载权利人为河北新华欧亚汽配集团有限公司，其余证载权利人均均为河北新欧汽车零部件科技有限公司。

#### 2. 主要资产经济状况

本公司纳入本次评估范围的主要资产为自用。

#### 3. 主要资产物理状况

本公司纳入本次评估范围的主要资产使用正常。各类资产具体情况如下：

(1) 存货主要包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品和发出商品。委托加工物资主要存放在位于清河县挥公大道北侧、奥迪路东侧的仓库等，发出商品品主要存放在位于重庆市江津区双福工业园拆迁安置综合楼 A 区 1 幢 2-2 号仓库、重庆市江北区鱼嘴镇工农路 23 号镇政府大楼 2 层 36 号仓库及重庆市渝北区回兴长福路的仓库等。除委托加工物资、发出商品外，其余存货主要存放于企业厂区内。

(2) 长期股权投资有 1 项，主要分布在重庆市永川区。

(3) 房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。主要是在 2014 年至 2015 年之间建造。结构类型主要为钢结构和砖混结构等。

(4) 设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备。

(5) 在建工程为在建土建工程新倒班楼。

## (二) 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，本公司申报的评估范围内账面记录的无形资产包括土地使用权和定制或外购的软件。其中土地使用权共 2 宗，土地性质为出让，土地用途为工业用地，证载权利人为被评估单位河北新欧汽车零部件科技有限公司。

截至评估基准日，本公司申报的评估范围内账面未记录的无形资产为在用的 18 项实用新型专利，其中第 13 项至 18 项实用新型专利的证载权利人为河北新华欧亚汽配集团有限公司，其余均为河北新欧汽车零部件科技有限公司，截至评估报告出具日，证载权利人的变更手续正在

办理中。具体明细如下表：

待评估专利权明细

序号	实用新型专利名称	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日	证书编号
1	一种汽车后门玻璃呢槽	ZL201320328440.0	2013年6月8日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2014年2月12日	第3403301号
2	一种汽车前门玻璃呢槽	ZL201320328624.7	2013年6月08日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2014年2月12日	第3403320号
3	后门玻璃呢槽	ZL201320328574.2	2013年6月08日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2014年2月12日	第3404780号
4	汽车前门用玻璃呢槽	ZL201320328451.9	2013年6月08日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2014年3月12日	第3447638号
5	一种易于装配的水切密封条	ZL201620965621.8	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年4月19日	第6091241号
6	一种易于装配的门框密封条	ZL201620965624.1	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年4月19日	第6090758号
7	一种易于生产的亮面夹条密封条	ZL201620965636.4	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年4月19日	第6090399号
8	一种降低废品率的门框密封条	ZL201620194604.2	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6268718号
9	一种遮挡钣金缺陷的车门密封条	ZL201620964621.6	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6270285号
10	一种防止粘连异响的呢槽密封条	ZL201620964624.X	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6269332号
11	一种防止玻璃升降异响的呢槽密封条	ZL201620964636.2	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6268742号
12	一种抗衰减呢槽密封条	ZL201620965618.6	2016年8月29日	河北新欧汽车零部件科技有限公司	2017年6月30日	第6270292号
13	一种解决玻璃升降异响的内夹条密封条	ZL201620964602.3	2016年8月29日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2017年10月17日	第6539199号

14	一种防风噪呢槽密封条	ZL201620964637.7	2016年8月29日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2017年8月22日	第6406226号
15	汽车前门耐磨玻璃导槽	ZL200920203702.4	2009年9月28日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年7月21日	第1485776号
16	汽车前车门玻璃滑槽	ZL200920203018.6	2009年9月3日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年8月4日	第1496575号
17	汽车后门玻璃滑槽	ZL200920203151.1	2009年9月9日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年6月23日	第1468190号
18	一种汽车玻璃窗滑槽密封组合件	ZL201120279299.0	2011年8月3日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2012年5月30日	第2227987号

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，除本公司申报的评估范围内账面未记录的专利外，无其他表外资产。

### 四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是2018年6月30日。

此基准日是委托方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。

### 五、可能影响评估工作的重大事项的说明

截至评估基准日，本公司存在以下可能影响评估工作的重大事项：

#### (一) 本公司及下属单位的产权瑕疵：

##### 1. 权瑕疵事项如下：

(1) 评估范围内共有6项实用新型专利的证载权利人为河北新华欧亚汽配集团有限公司，截至评估报告出具日，专利证载权利人的变更手续正在办理中。具体明细如下表：

专利证书证载权利人与实际产权人名称不符的专利统计表

序号	实用新型专利名称	专利号	专利申请日	专利权人	授权公告日	证书编号
1	一种解决玻璃升降影响的内夹条密封条	ZL201620964602.3	2016年8月29日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2017年10月17日	第6539199号

2	一种防风噪呢槽密封条	ZL201620964637.7	2016年8月29日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2017年8月22日	第6406226号
3	汽车前门耐磨玻璃导槽	ZL200920203702.4	2009年9月28日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年7月21日	第1485776号
4	汽车前车门玻璃滑槽	ZL200920203018.6	2009年9月3日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年8月4日	第1496575号
5	汽车后门玻璃滑槽	ZL200920203151.1	2009年9月9日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2010年6月23日	第1468190号
6	一种汽车玻璃窗滑槽密封组合件	ZL201120279299.0	2011年8月3日	河北新华欧亚汽配集团有限公司	2012年5月30日	第2227987号

上述专利均为本公司实际使用和控制，相关权利人已出具承诺，权属归属于河北新欧汽车零部件科技有限公司无异议。如因专利产权引起的纠纷，被评估单位承担全部责任。

(2) 本公司有 1 台车，车辆行驶证证载权利人为河北新华欧亚汽配集团有限公司，截至评估报告出具日，车辆证载权利人的变更手续正在办理中（详见下表）。

车辆证载权利人与实际产权人名称不符的车辆统计表

序号	过户前车辆牌号	车辆名称及型号	购置日期	证载权利人
1	冀EBS229	东风牌DXK6440AFF	2014/05/05	河北新华欧亚汽配集团有限公司

上述车辆为本公司实际使用和控制，相关权利人已出具承诺，车辆产权归属于河北新欧汽车零部件科技有限公司无异议。如因车辆产权引起的纠纷，本公司承担全部责任。

## (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

## (三) 抵押、质押、担保事项

无。

截至评估基准日，除上述事项外本公司及下属单位无可能影响评估工作的重大事项。

## 六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

### (一) 资产负债清查情况说明

1.列入本次清查范围的资产，是本公司评估基准日的全部资产和相关负债，账面资产总额 40,464.12 万元，负债 12,155.14 万元，净资产额为 28,308.98 万元。具体包括流动资产 22,223.95 万元；非流动资产 18,240.17 万元；流动负债 12,155.14 万元。

### 2.实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 17,475.28 万元，占评估范围内总资产的 43.19%。主要为存货、固定资产和在建工程等。这些资产具有以下特点：

(1) 实物资产主要分布在被评估单位厂区、办公场所等地。

(2) 存货主要包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品和发出商品。委托加工物资存放在位于清河县挥公大道北侧、奥迪路东侧仓库等，产成品存放在位于重庆市江津区双福工业园拆迁安置综合楼 A 区 1 幢 2-2 号仓库、重庆市江北区鱼嘴镇工农路 23 号镇政府大楼 2 层 36 号仓库及重庆市渝北区回兴长福路的仓库等。除委托加工物资、产成品、发出商品外，存货主要存放于企业厂区内。

### (3) 房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产主要建成于 2014 年至 2015 年之间，包括房屋建筑物、构筑物，建筑面积合计 40,455.94 平方米。结构类型主要为钢结构和砖混结构等。

### (4) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备，其中：

机器设备：纳入本次评估范围的机器设备可分为生产设备、辅助设备和模具及生产用具等机器设备。

运输设备：纳入本次评估范围的运输设备主要包括各种轿车等运输设备。

电子设备：纳入本次评估范围的电子设备主要包括电脑、空调、和办公家具等。

#### (5) 在建工程

纳入本次评估范围的在建工程为在建土建工程。

纳入本次评估范围的在建工程为新厂倒班楼。截至评估基准日，在建土建项目尚未完工。

3.清查盘点时间：清查基准日为 2018 年 6 月 30 日，清查盘点时间自 2018 年 7 月至 8 月。

4.实施方案：此项工作由本公司财务部牵头，相关部门参与。具体由财务部门、存货及固定资产管理部门和办公室共同负责存货、固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

(1) 流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

(2) 固定资产、在建工程的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

## 5.清查结论

通过以上资产清查核实程序，账面值与经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的基准日会计报表一致。

（1）非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

（2）实物资产的清查情况与申报明细一一核对，申报明细表与实际情况吻合。实物资产均能正常使用。

### （二）未来经营和收益状况预测说明

本公司在未来经营期内将保持基准日时的经营管理模式持续经营，且主营业务、产品结构及经营策略和市场定位等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。

1. 对于业务收入、成本的预测，根据近几年收入、成本等生产经营情况，以及行业发展状况等因素进行预测。

2. 对于期间费用及营业税金等的预测，主要是结合历史年度费用构成和变化趋势及各年度费用与收入比率进行预测。

3. 合并财务报表口径，预测结果如下：

未来收益预测表

项目/年度	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及以后
收入	26,825.36	63,351.27	75,570.68	86,836.20	98,524.69	103,335.76
成本	17,482.65	41,131.36	49,221.87	56,752.73	64,665.36	68,020.79
营业税金及附加	276.42	677.08	778.69	906.51	1,003.71	1,027.60
营业费用	1,529.06	3,346.46	3,921.49	4,465.13	4,988.51	5,213.95
管理费用	3,274.24	6,750.61	7,780.07	8,639.74	9,542.19	9,948.69
财务费用	-	-	-	-	-	-
营业利润	4,262.98	11,445.76	13,868.55	16,072.08	18,324.91	19,124.73
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
利润总额	4,262.98	11,445.76	13,868.55	16,072.08	18,324.91	19,124.73

减：所得税	461.24	1,447.33	1,871.91	2,172.75	2,479.86	2,587.15
净利润	3,801.74	9,998.43	11,996.64	13,899.34	15,845.05	16,537.58

## 七、资料清单

本公司已向评估机构提供了以下资料：

- 1.经济行为文件；
- 2.法人营业执照；
- 3.近年及基准日审计报告；
- 4.资产权属证明文件（《不动产权证书》、《机动车行驶证》等）；
- 5.资产评估申报表；
- 6.与本次评估有关的其他资料及专项说明。