

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆长安民生物流股份有限公司拟转让股权所涉及  
的沈阳长友供应链有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

中水致远评报字[2024]第 190034 号  
(共 1 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司  
二〇二四年七月二十五日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|         |  |
|---------|--|
| 报告编码:   | 5011020131501902202400049                                |
| 合同编号:   | ZSZY[2024]0332   |
| 报告类型:   | 法定评估业务资产评估报告   |
| 报告文号:   | 中水致远评报字[2024]第190034号                                    |
| 报告名称:   | 重庆长安民生物流股份有限公司拟转让股权所涉及的沈阳长友供应链有限公司股东全部权益价值               |
| 评估结论:   | 68,700,000.00元   |
| 评估报告日:  | 2024年07月25日  |
| 评估机构名称: | 中水致远资产评估有限公司   |
| 签名人员:   | 郭青华 (资产评估师) 会员编号: 50140018<br>雷长龙 (资产评估师) 会员编号: 50190019 |



(可扫描二维码查询备案业务信息)

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

备案回执生成日期: 2024年08月06日

## 目 录

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| 目 录                                  | - 2 -  |
| 声 明                                  | - 3 -  |
| 摘 要                                  | - 5 -  |
| 正 文                                  | - 8 -  |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 | - 8 -  |
| 二、评估目的                               | - 13 - |
| 三、评估对象和评估范围                          | - 13 - |
| 四、价值类型                               | - 17 - |
| 五、评估基准日                              | - 17 - |
| 六、评估依据                               | - 17 - |
| 七、评估方法                               | - 23 - |
| 八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用             | - 25 - |
| 九、收益法的具体评估方法应用                       | - 36 - |
| 十、评估程序实施过程和情况                        | - 39 - |
| 十一、评估假设                              | - 42 - |
| 十二、评估结论                              | - 44 - |
| 十三、特别事项说明                            | - 46 - |
| 十四、资产评估报告使用限制说明                      | - 50 - |
| 十五、资产评估报告日                           | - 51 - |
| 资产评估报告附件                             | - 53 - |

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

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

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产通过视频连线方式进行调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状

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

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

# 重庆长安民生物流股份有限公司拟转让股权所涉及的沈阳 长友供应链有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中水致远评报字[2024]第 190034 号

## 摘 要

中水致远资产评估有限公司接受重庆长安民生物流股份有限公司的委托，对重庆长安民生物流股份有限公司拟转让股权所涉及的沈阳长友供应链有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：重庆长安民生物流股份有限公司拟转让股权，中水致远资产评估有限公司接受重庆长安民生物流股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的沈阳长友供应链有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为沈阳长友供应链有限公司股东全部权益价值。评估范围为经过审计后沈阳长友供应链有限公司的全部资产和负债。于评估基准日 2023 年 12 月 31 日企业资产总额账面价值为 27,327.64 万元，负债总额账面价值为 27,526.64 万元，所有者权益账面价值为 -199.00 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用收益法和资产基础法两种评估方法，评估结论采用收益法的测算结果。

**六、评估结论：**经评估，于评估基准日 2023 年 12 月 31 日，沈阳长友供应链有限公司股东全部权益价值为 6,870.00 万元人民币，金额大写：人民币陆仟捌佰柒拾万元整。

**七、评估结论使用有效期：**根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年，即自 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日。

**八、对评估结论产生影响的特别事项：**在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

1. 沈阳长友供应链有限公司(以下简称：沈阳长友)股东存在实际出资比例不等于认缴比例，股东部分权益并不必然等于股权全部权益与认缴出资比例的乘积。提请报告使用者注意。

2. 沈阳长友申报的房屋建筑物资产中有部分房产未办理产权证明，具体情况如下：

| 建筑物名称 | 结构 | 建成年月     | 计量单位 | 建筑<br>面积 (m <sup>2</sup> ) | 账面价值   |        |
|-------|----|----------|------|----------------------------|--------|--------|
|       |    |          |      |                            | 原值 (元) | 净值 (元) |
| 北侧门卫  | 框架 | 2022-2-1 | 平方米  | 30.00                      | 0      | 0      |
| 合计    |    |          |      | 30.00                      | 0      | 0      |

未办理房屋产权证的有 1 项，建筑面积 30.00 平方米，占总建筑面积的比例为 0.15%；账面原值 0 元，账面净值 0 元。

本次评估对尚未办理房产证的房屋，建筑面积主要依据被评估单位提供的确权证明、评估报告等，结合资产评估专业人员现场勘查确定，但最终面积还应以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。沈阳长友承诺这些建筑物的所有权属于归沈阳长友所有，权属明确无争议，如果评估范围内建筑物的房屋权属出现法律纠纷，沈阳长友承担全部法律责任。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

3. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

4. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行现场勘察时，主要根据被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

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



# 重庆长安民生物流股份有限公司拟转让股权所涉及的沈阳 长友供应链有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中水致远评报字[2024]第 190034 号

## 正文

重庆长安民生物流股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆长安民生物流股份有限公司拟转让股权之经济行为所涉及的沈阳长友供应链有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人概况

公司名称：重庆长安民生物流股份有限公司（以下或简称：长安民生物流）

统一社会信用代码：91500000709426199C

住 所：重庆市渝北区金开大道 1881 号

法定代表人：谢世康

注册资本：16,206.4 万(元)

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

成立日期：2001-08-27

营业期限：2001-08-27 至无固定期限

经营范围： 许可项目：道路货物运输（不含危险货物），道路危险货物运输，生鲜乳道路运输，代理记账，海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物），成品油零售（不含危险化学品），特种设备安装改造修理，保险代理业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：道路货物运输站经营，国内货物运输代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），包装服务，装卸搬运，国际货物运输代理，货物进出口，无船承运业务，汽车销售，汽车零配件零售，汽车零配件批发，机动车修理和维护，运输设备租赁服务，机械设备租赁，二手车经纪，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），物业管理，非居住房地产租赁，住房租赁，再生资源回收（除生产性废旧金属），机动车充电销售，充电桩销售，新能源汽车电附件销售，新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营），物联网技术服务，软件开发，技术进出口，计算机软硬件及外围设备制造，税务服务，业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训），成品油批发（不含危险化学品），特种设备出租，机械设备销售，电动汽车充电基础设施运营，智能车载设备销售，汽车装饰用品销售，商务代理代办服务，软件销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## （二）被评估单位概况

### 1.企业基本情况

公司名称:沈阳长友供应链有限公司（以下或简称:沈阳长友）

统一社会信用代码：91210106MA102CD99F

住 所：辽宁省沈阳市大东区东跃一街6号

法定代表人：任飞

注册资本：9,000万(元)

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2019-11-06

营业期限：2019-11-06 至 2069-11-05

经营范围：供应链管理；汽车零部件、系统组装件制造；仓储服务（不含危险化学品）、配送、包装、分装；商品车运输、普通货物运输；包装容器制造、销售、租赁及维修服务；商务信息咨询；物流的策划、管理、咨询服务；物流设备和设施租赁；货物进出口、技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（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。）。

## 2.被评估单位基准日股权结构和出资情况

于评估基准日的股权结构和出资情况如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东             | 认缴出资额           | 认缴比例<br>(%)   | 实缴出资额           | 实缴比例<br>(%)   |
|----|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| 1  | 重庆长安民生物流股份有限公司 | 4,590.00        | 51%           | 4,590.00        | 69.65%        |
| 2  | 沈阳长友汽车供应链有限公司  | 4,410.00        | 49%           | 2,000.00        | 30.35%        |
|    | 合计             | <b>9,000.00</b> | <b>100.00</b> | <b>6,590.00</b> | <b>100.00</b> |

## 3.被评估单位历史沿革

### (1) 公司成立

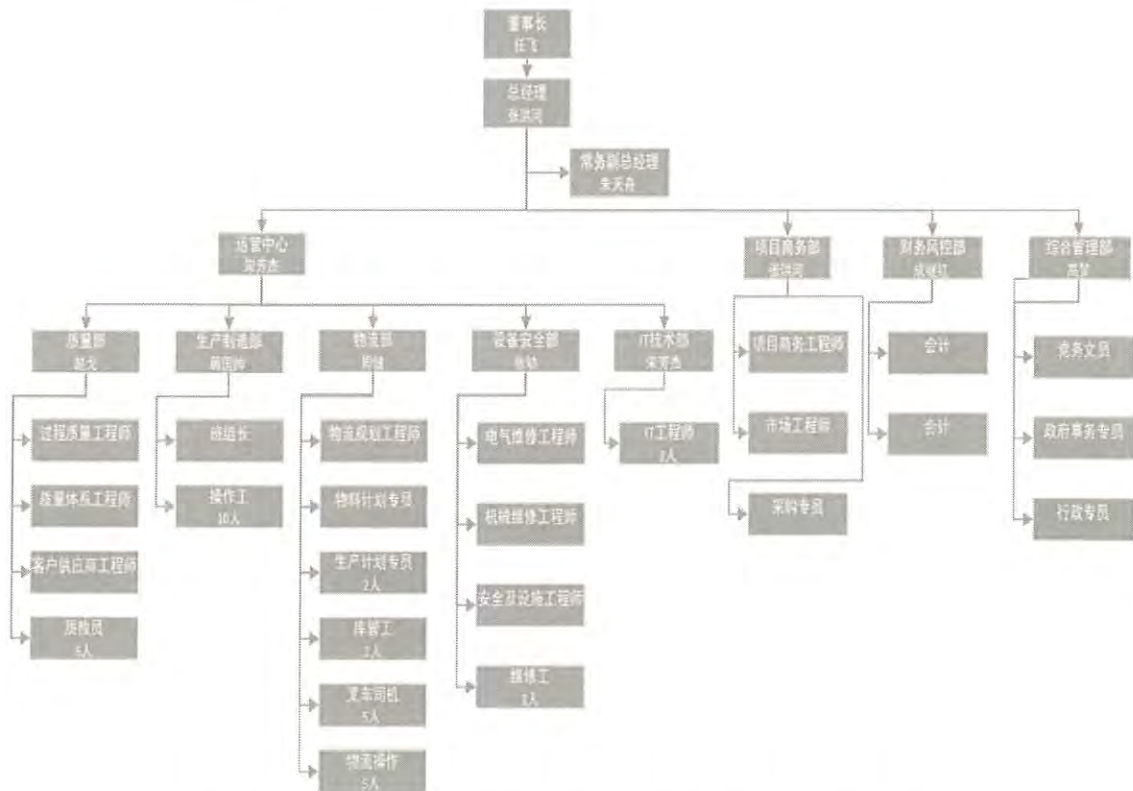
沈阳长友供应链有限公司成立于2019年11月06日，由重庆长安民生物流股份有限公司和沈阳长友汽车供应链有限公司共同出资组建，注册资本为人民币9,000.00万元。

沈阳长友供应链有限公司设立时的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东             | 认缴出资额    | 认缴比例 (%) | 实缴出资额    | 实缴比例 (%) |
|----|----------------|----------|----------|----------|----------|
| 1  | 重庆长安民生物流股份有限公司 | 4,590.00 | 51%      | 4,590.00 | 69.65%   |
| 2  | 沈阳长友汽车供应链有限公司  | 4,410.00 | 49%      | 2,000.00 | 30.35%   |
|    | 合计             | 9,000.00 | 100.00   | 6,590.00 | 100.00   |

#### 4. 被评估单位组织架构



#### 5. 被评估单位截止评估基准日和前三年主要经营状况

##### (1) 主要经营业务

沈阳长友供应链有限公司成立至今，建设已投产的华晨宝马汽车车轮装配项目，是为华晨宝马 G18/G68/G08 三款车型提供车轮装配服务。已购置标准工业厂房 17455 平方米、办公楼 2517.5 平方米。采购 2 条德国进口全自动车轮装配生产线、拥有 18000 个车轮库位的

全自动智能立体库、全自动智能发货线。两条生产线产能均为每年70万件，合计产能为每年140万件。

2022年4月正式量产宝马X5车轮装配业务，2024年1月正式量产宝马5系车轮装配业务。2022年获得高新技术企业证书。

## (2) 公司经营优势

1) 搭建了适应国际化发展的轮装技术、运营核心团队，具备管控多个轮装项目的能力。

沈阳长友轮装项目技术、IT、设备、质量、工艺、商务、运营、制造等核心团队成员经验丰富，如有新项目，可复制推广。

2) 股东方长安民生物流具有多年智慧物流经验，对于沈阳长友依托股东方开发仓储、物流方面的业务拓展能够提供有力支持。(3) 财务和经营状况

根据审计后财务报表，沈阳长友供应链有限公司经营情况如下表：

评估基准日及历史三年的财务状况和经营业绩概况表

金额单位：人民币万元

| 项 目   | 2023年12月31日      | 2022年12月31日          | 2021年12月31日          | 2020年12月31日          |
|-------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 总资产   | 27,327.64        | 28,963.96            | 11,022.80            | 4,085.31             |
| 负债    | 27,526.64        | 27,484.03            | 9,247.49             | 172.30               |
| 所有者权益 | -199.00          | 1,479.93             | 1,775.31             | 3,913.01             |
| 项 目   | 2023年            | 2022年度               | 2021年度               | 2020年度               |
| 营业收入  | 43,826.64        | 29,295.69            | 102.26               | 101.88               |
| 营业利润  | -1,693.51        | -2,295.50            | -2,137.84            | -676.99              |
| 利润总额  | -1,693.51        | -2,295.38            | -2,137.84            | -676.99              |
| 净利润   | -1,693.51        | -2,295.38            | -2,137.84            | -676.99              |
| 审计机构  | 致同会计师事务所（特殊普通合伙） | 大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所 | 大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所 | 大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所 |

|        |                          |                       |                      |                      |
|--------|--------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 审计报告号  | 致同审字(2024)第 110C006112 号 | 大信川审字[2023]第 000142 号 | 大信川审字[2022]第 00224 号 | 大信川审字[2021]第 00336 号 |
| 审计报告类别 | 无保留意见                    | 标准无保留意见               | 标准无保留意见              | 标准无保留意见              |

### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外,任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

### (四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位控股股东。

## 二、评估目的

根据《关于重庆长安民生物流股份有限公司转让沈阳长友供应链有限公司51%股权有关事项的批复》(兵装资[2024]314号),重庆长安民生物流股份有限公司拟转让股权,中水致远资产评估有限公司接受重庆长安民生物流股份有限公司的委托,对上述经济行为所涉及的沈阳长友供应链有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估,作为该经济行为的价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

本项目评估对象为沈阳长友供应链有限公司股东全部权益价值。

### (二) 评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为经过审计的沈阳长友供应链有限公司的全部资产和负债,于评估基准日 2023 年 12 月 31 日企业资产总额账面价

值 27,327.64 万元，负债总额账面价值为 27,526.64 万元，所有者权益账面价值为-199.00 万元。资产和负债账面情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 科目名称                  | 账面价值             | 占比 (%)        |
|-----------------------|------------------|---------------|
| <b>一、流动资产合计</b>       | <b>12,492.89</b> | <b>45.72</b>  |
| 货币资金                  | 154.49           | 0.57          |
| 应收账款                  | 10,635.57        | 38.92         |
| 应收款项融资                | 49.17            | 0.18          |
| 预付款项                  | 110.09           | 0.40          |
| 其他应收款                 | 10.00            | 0.04          |
| 存货                    | 1,092.56         | 4.00          |
| 其他流动资产                | 441.02           | 1.61          |
| <b>二、非流动资产合计</b>      | <b>14,834.75</b> | <b>54.28</b>  |
| 固定资产                  | 13,273.82        | 48.57         |
| 在建工程                  | 25.91            | 0.09          |
| 无形资产                  | 1,535.02         | 5.62          |
| <b>三、资产总计</b>         | <b>27,327.64</b> | <b>100.00</b> |
| <b>四、流动负债合计</b>       | <b>19,150.77</b> | <b>69.57</b>  |
| 短期借款                  | 2,652.69         | 9.64          |
| 应付账款                  | 13,121.61        | 47.67         |
| 应付职工薪酬                | 91.27            | 0.33          |
| 应交税费                  | 292.10           | 1.06          |
| 其他应付款                 | 1,108.63         | 4.03          |
| 一年内到期的非流动负债           | 1,862.48         | 6.77          |
| 其他流动负债                | 22.00            | 0.08          |
| <b>五、非流动负债合计</b>      | <b>8,375.87</b>  | <b>30.43</b>  |
| 长期借款                  | 8,371.59         | 30.41         |
| 递延收益                  | 4.28             | 0.02          |
| <b>六、负债总计</b>         | <b>27,526.64</b> | <b>100.00</b> |
| <b>七、所有者权益（或股东权益）</b> | <b>-199.00</b>   | <b>100.00</b> |

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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，经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1. 货币资金，系银行存款。

2. 应收账款，主要为企业应收的轮胎货款、仓储费等。
3. 应收款项融资，主要为按公允价值计量的银行承兑汇票。
4. 预付账款，主要为预付的电费、立体库系统变更款、轮胎周转器具款等。
5. 其他应收款，核算的内容为运输业务保证金。
6. 存货，包括在库周转材料、产成品。产成品主要为轮胎总成；在库周转材料主要为标签、平衡块等低质易耗品。存货的特点是数量多、品种多，主要分布于沈阳长友的存货库房内。
7. 其他流动资产，系待抵扣的增值税进项税和减免税款。
8. 固定资产，包括房屋建筑物类和设备类资产。房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物；设备类包括机器设备、车辆和电子设备。

(1)委估房屋建筑物共3项，主要为沈阳长友供应链有限公司于2022年外购的厂区生产用房及办公楼，均位于沈阳市大东区东跃一街6-1号，房屋结构主要为钢结构和框架结构。房屋主要用途为厂房、办公楼、门卫等。

(2)委估构筑物及其他辅助设施共5项，主要为厂区道路、围墙、化粪池等，均分布于沈阳市大东区东跃一街6号沈阳长友生产厂区内，建成年份为2022，主要结构（材质）为沥青、钢混等。纳入评估范围内的房屋建（构）筑物均能正常使用，维护保养状况一般。

(3)委估设备类资产主要包括机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备，主要为立体库、生产线QR码自动扫描、生产线轮毂摆差机、自动装胎机设备、轮胎总成均匀性自动检测机等，委估机器设备于2021年至2023年期间陆续购入并投入使用，至评估基准日，机器设备均能正常使用。车辆共计1辆，为二手牵引车车头，日常停放于公司厂区内，有专人负责管理和驾驶，截止评估基准日，车辆能正常使用。



委估电子设备主要包括办公电脑、打印机、笔记本电脑、服务器、办公家具等。办公电子设备分布于公司办公区和厂房内，至评估基准日，电子设备正常使用中。

9. 在建工程,为2项在建设设备, 于评估基准日的完工进度为50%。

10.无形资产, 为土地使用权和其他无形资产。其中: 土地使用权包括1宗土地, 账面原值12,709,087.28元, 账面净值12,319,103.60元, 面积合计31,979.00m<sup>2</sup>,为出让取得的工业用地,已办理国有土地使用证。具体情况如下:

金额单位: 人民币元

| 序号 | 土地权证编号                  | 证载权利人       | 土地位置        | 土地用途 | 取得日期     | 开发程度 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 原始入账价值        | 账面价值          |
|----|-------------------------|-------------|-------------|------|----------|------|---------------------|---------------|---------------|
| 1  | 辽(2022)沈阳市不动产权第0232585号 | 沈阳长友供应链有限公司 | 沈阳市大东区东跃一街西 | 工业用地 | 2022-7-1 | 六通一平 | 31,979.00           | 12,709,087.28 | 12,319,103.60 |
| 合计 |                         |             |             |      |          |      | 31,979.00           | 12,709,087.28 | 12,319,103.60 |

其他无形资产共计23项, 包括外购软件8项、专利权15项, 其中软件主要是外购的管理软件、信息化软件、SAP等, 专利权主要系外购的实用新型专利。

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

#### (五) 利用专家工作

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见《审计报告》(报告号: 致同审字(2024)第110C006112号)的审计结果。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年12月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

#### 六、评估依据

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

##### （一）经济行为依据

《关于重庆长安民生物流股份有限公司转让沈阳长友供应链有限公司51%股权有关事项的批复》（兵装资[2024]314号）。

## （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号 2016年12月1日起施行）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日财政部令第97号修正）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

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

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，2020年11月29日修订）；

8. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第14号，2002年1月1日起施行）

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年3月2日国务院令第709号第二次修订）；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005

年 8 月 25 日)；

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日）；

13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部令第 36 号，2018 年 5 月 18 日）；

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 134 号发布，2017 年 11 月 19 日中华人民共和国国务院令 第 691 号修订)；

15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

16. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过，2014 年 07 月 29 日第二次修订）；

17. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

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

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

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

21. 《中华人民共和国专利法》（1984 年 3 月 12 日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，2020 年 10 月 17 日第十

三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正)；

22. 《中华人民共和国专利法实施细则》(中华人民共和国国务院令 第 306 号, 2009 年 12 月 30 日国务院第 95 次常务会议通过修正)；

23. 《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, 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 第 65 号修订)；

24. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)；

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

26. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；

27. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号)；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号)；

9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37 号)；

10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号)；

11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号)；

12. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评

协[2017]35号)；

13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
16. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号)；
17. 《资产评估执业准则—知识产权》(中评协[2023]14号)；
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

#### (四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明文件(公司章程等)；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 房地产权证(或者不动产权证书)、厂房买卖合同；
5. 机动车行驶证；
6. 专利证书；
7. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

#### (五) 取价依据

1. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见《审计报告》(报告号:致同审字(2024)第110C006112号)；
2. 企业提供的资产清单和评估申报表；
3. 被评估单位历史年度审计报告；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
5. 评估基准日及前3年的财务报表及财务明细账；
6. 企业提供的企业管理、产品生产、原材料采购、市场销售等企业经营资料；

7. 企业收入、成本、费用分析及预测资料;
8. 企业固定资产折旧计提方法;
9. 企业未来年度的发展规划、投资项目及所需资金的资料;
10. 企业的财务会计核算制度;
11. 企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况;
12. 企业提供的部分合同、协议等;
13. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料;
14. 现行的国家和地方税收政策和规定;
15. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标;
16. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料;
17. 《资产评估常用方法与参数手册》;
18. 2023 年版《机电产品报价手册》;
19. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第 12 号令);
20. 评估基准日近期的《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》、《电子产品价格商情》等价格资讯;
21. 企业提供的有关财务资料及工程资料;
22. 房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料;
23. 原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》;
24. 当地 2023 年 12 月的《建设工程造价信息》;
25. 有关造价指数及类似工程造价指标;
26. 国土资源部国土资发 2006 年 307 号《关于发布实施<全国工

业工地出让最低标准>的通知》；

27. 国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知（国土资发〔2009〕56号）；

28. 中国土地市场网公布的近期土地成交结果；

29. 《沈阳市城区国有土地级别基准地价出让金标准的通知》（沈政办发〔2021〕30号）；

30. 中国城市地价动态监测公布的地价指数、地价增长率等参数；

31. 中国人民银行发布的评估基准日适用的贷款利率；

32. 企业提供的有关财务资料；

33. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

#### （六）其他参考资料

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；

2. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；

3. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；

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

5. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；

6. 中国证监会《监管规则适用指引——评估类第1号》；

7. 企业相关部门及人员提供的相关材料；

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和



《资产评估执业准则—评估方法》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估单位相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

资产评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况和本次评估目的等相关条件，本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

## 八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

### (一) 关于流动资产的评估

#### 1. 货币资金

货币资金为银行存款。

对于银行存款的评估，资产评估专业人员对银行存款查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证。以核实后的账面价值确定为评估值。

#### 2. 应收款项

包括应收账款、其他应收款。资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，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，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，估算风险损失，以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。

#### 3. 应收款项融资

应收账款融资主要是以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据，根据评估基准日的公允价值确定评估值。

#### 4. 预付账款

对预付账款的评估，资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估报告日前已接受的服务和收到的货物情况。预付账款多数为近期发生，未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项，按照账面价值确定评估值。

## 5. 存货

### (1) 在库周转材料

在库周转材料，主要为标签、平衡块等低质易耗品等，资产评估专业人员在财务、库管部门陪同下，对在库周转材料进行了抽查盘点，未发现账实不符现象，对于周转较快，价格较稳定的在库周转材料，其账面价格与市场价基本相符，按照账面价值确定评估值。

### (2) 产成品

对于产成品，首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况和畅滞程度，资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以其售价为基准确定评估值。由于产品的正常销售价格高于其账面成本，按扣除销售费用、销售税金、所得税费用以及一定比例的净利润后计算确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-营业税金及附加率-所得税费用率-净利润率×r)

其中：销售费用率=销售费用/营业收入

营业税金及附加率=营业税金及附加/营业收入

净利润率=净利润/营业收入

所得税税率=所得税/营业收入

r为一定的扣除率，畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

## 6. 其他流动资产

其他流动资产内容为待抵扣增值税进项税和减免的税款。资产评估专业人员通过查阅并收集了相关资料，同时核对了其相关原始凭

证，以核实后的账面价值作为评估值。

## （二）房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估对房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此评估房地产价值的方法。委估房屋建筑物所在区域内近期类似房地产交易案例少，客观交易价格较难获取，故不宜采用市场法进行评估。

收益法是预计评估对象在未来可获收益年限内的正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此评估房地产价值的方法。评估对象同类物业以自用为主，市场上可供参照的租赁案例较少，评估对象的收益难以单独测算，故不适宜采用收益法。

重置成本法是求取评估对象在评估基准日的重新购建价格，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，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法，故本次自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

综上，本次评估中房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。

### 1.重置成本法

重置成本法是求取评估对象在评估基准日的重新购建价格，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，进而估算建筑物合理价格或价值的方法。

房屋建筑物正常在用，成本法计算公式如下：

建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （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、可抵扣增值税进项税额组成。

重置全价（不含税）=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建（构）筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税进项税额。

#### ①建安造价的确定

对于外购的建筑物，无结算资料，采用类比法结合预（决）调整算法进行测算，即：按该建筑物的结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修与典型案例进行比较，然后进行价格调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。或了解当地建设工程单位造价，然后根据被评估建筑物进行调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。

#### ②前期及其他费用的确定

工程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他费用两个部分。

#### ③资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日近期公布的贷款市场报价利率（LPR）为准；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = （建安总造价 + 前期及其他费用）×合理工期÷2 × 利率

#### ④可抵扣增值税进项税额

可抵扣增值税进项税额=建安造价/1.09\*9%+(前期及其他费用-城市建设配套费-建设单位管理费)/1.06\*6%

## (2) 成新率

建(构)筑物贬值一般考虑实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,其中:实体性贬值主要考虑建(构)筑物有形损耗;功能性贬值主要考虑技术进步带来的建(构)筑物功能相对落后;经济性贬值主要考虑外部市场的变化。由于本次评估重置成本为更新重置成本,采用资产的现时价格标准,功能性损耗因素已考虑其中,且委估房地产正常使用,不存在因外部市场变化或资产闲置所引起的经济性贬值,因此,本次评估建(构)筑物贬值主要考虑实体性贬值,以成新率形式进行测算。成新率采用理论成新率和现场勘察成新率两种方法计算,并对两种结果按现场理论成新率和勘察成新率 4:6 的比例加权平均计算综合成新率。其中:

理论成新率 N1: 根据经济年限、尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率  $N1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

或理论成新率  $N1 = (\text{经济年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济年限} \times 100\%$

勘察成新率 N2: 通过资产评估专业人员对各建(构)筑物的实地勘察,对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察,根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》,结合建(构)筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各建(构)筑物的现场勘察成新率。

经以上两种方法计算后,通过加权平均计算成新率。

成新率  $N = \text{理论成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 60\%$

### (3) 评估值的确定

委估建（构）筑物评估=建（构）筑物重置成本×成新率

### (三) 关于设备类资产的评估

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、市场法进行评估。

#### A、重置成本法

评估值=重置全价×成新率

#### 1、重置全价的确定

##### (1) 机器设备的重置全价

机器设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税进项税额，得出不含税重置全价。

不含税重置全价=设备购置价（含税）+运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估设备重置成本中扣除相应的可抵扣增值税进项税额。

##### ①设备购置价

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，以及设备改造的成本费用，确定设备的现行市场价格；

本次评估设备购置价格采用含税购置价。

##### ②运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以

设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

### ③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对无须安装的设备，不考虑安装调试费。

### ④设备基础费

资产评估专业人员参考不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。

### ⑤工程前期及其他费用

前期及其他费用主要取费项目有建设单位管理费、工程招标代理费、建设项目前期工作咨询费等，参照国家、地方及行业有关收费规定。场地租赁费参考企业实际发生占总投资比率。

⑥资金成本：资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

合理建设工期依据该工程的工程量的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定。贷款利率根据评估基准日近期公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，资金按均匀投入考虑，即：

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+工程建设其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

对工程建设期不超过半年的，不考虑资金成本。对于需要安装设备，按按照设备安装工期合理考虑。

对零星购置不需安装的非工艺设备，不考虑设备基础费、工程建



设其他费用及资金成本。

⑦可抵扣增值税进项税额

可抵扣增值税进项税额=设备购置价(含税)/1.13\*13%+运杂费/1.09\*9%+安装费/1.09\*9%+基础费/1.09\*9%+(工程建设其他费用-建设单位管理费)/1.06\*6%

(2)电子设备重置全价

根据当地市场信息及电子产品销售网站等近期市场价格资料,确定评估基准日的电子设备重置全价,一般生产厂家提供免费运输及安装:

重置全价=购置价(不含税)

2、成新率的确定

(1)机器设备的成新率

价值量较大设备的成新率,采用年限法与现场勘察法,分别测算理论成新率和勘察成新率,并按40%,60%比例加权求和确定其成新率,即:

成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

①理论成新率的确定

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况,参照同类设备的经济使用年限,依据现场勘察设备的实际技术状况,判断其尚可使用年限,并进而确定其成新率。计算公式如下:

成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

或

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)  
×100%

## ②现场勘察成新率

勘察成新率是将设备按功能（或价值）分成若干部分，分别进行勘察鉴定，再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能（或价值）所占整台设备的权重，加权求和，确定整台设备的勘察成新率。

## ③综合成新率

将理论成新率和现场勘察成新率按40%，60%比例加权求和确定委估设备的成新率，即

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

## (2)电子设备和一般设备的成新率

采用年限法确定委估设备的成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

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

## 3、评估值的确定

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

## B、市场法

对于外购的二手车辆，因其型号较老，本次采用电话询价，查询相同牵引车车头的现行市场价格来确定评估值。。

## （四）在建工程

本次评估范围内在建工程-设备的评估方法采用成本法。资产评估专业人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及合同等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。以核实后的账面值作为评估值。

## （五）关于无形资产的评估

无形资产包括土地使用权和其他无形资产，其他无形资产包括外购的软件和专利。

### 1、土地使用权

据《资产评估执业准则——不动产》，参考《城镇土地评估规程》，土地使用权的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，分析如下：

市场比较法是根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在估价基准日地价的一种方法。委估宗地所在地区具有相同用途的土地市场交易较活跃，故本次评估可采用市场比较法进行评估。

收益还原法是将预计的待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估基准日后累加，以此估算待估宗地的客观合理价格的方法，土地未来地租的资本化是其基本原理。在现实经济中，由于土地纯收益很难准确预测，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故本次评估不采用收益还原法进行评估。

假设开发法又称剩余法，是以预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。根据委托人提供的相关资料，周边临近区域的类似房地产的价格难以调查比较，开发成本数据难以获得，故无法用剩余法评估。

基准地价系数修正法是根据替代原则，就评估对象的区位条件与所在的区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取委估对象在评估基准日价格的方法。该方法本身主要反映了政府的产业政策导向，未充分考虑土地供需的特殊性，沈阳市公布的文件与评估基准日间隔时间长，与委估宗地所在区域近期土地市场交易价格差异较大，可能造成评估结果和实际情况相差太大，故不宜采用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费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地使用权收益来确定土地价格的方法。由于无法获取委估宗地所在区域征地补偿等相关文件，且建设用地价近年来随城市建设的发展增值幅度较大，不宜采用成本累加方式得出的积算价格来替代其客观价格水平，故不采用成本逼近法进行评估。

经分析，本次评估选择市场法测算土地地价。

市场法是指在求取待估宗地土地价格时，根据替代原则，将待估宗地与最近发生的土地交易实例加以比较，并依据后者已知的价格，参照该交易实例的交易情况、交易期日、区域因素以及个别因素与待估宗地之间的差异，修正得出待估宗地土地价格的一种方法。计算公式如下：

$$\text{基本公式： } P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P=委托评估宗地价格；

PB=比较实例价格；

A = 宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B = 宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指

数；

C = 宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D = 宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E = 宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

2、软件类无形资产的评估，对于企业外购的应用软件，查询相同软件的现行市场价格来确定评估值。

3、专利，对于外购的实用新型专利，由于委估专利主要系防御性专利，无超额收益，本次评估对专利采用重置成本法进行评估。评估价值计算公式如下：

无形资产评估值=无形资产重置成本×（1-贬值率）

专利系外购的专利，重置成本即专利购置价。

通过市场询价确定专利的现行市场价格：直接向代理商询价，确定专利的现行市场价格；本次评估专利购置价格采用不含税购置价。

#### （五）关于负债的评估

企业申报的负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债；非流动负债包括长期借款、递延收益。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

### 九、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以

及折现率的口径一致。根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产及负债价值

### （一）关于经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值。

### （二）关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

### （三）关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式

为：

$$WACC = \left( \frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left( \frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：为评估对象目标股权价值；

D：为评估对象目标债权价值；

Re：为股权期望报酬率；

Rd：为债权期望报酬率；

T：为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta(R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf——无风险利率；

$\beta$ ——股权系统性风险调整系数；

Rm- Rf——市场风险溢价；

$\alpha$ ——企业特定风险调整系数。

#### （四）关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2024年1月1日至2029年12月31日，共计6年，在此阶段根据沈阳长友的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为2030年1月1日至永续经营，在此阶段沈阳长友均按保持2029年预测的稳定收益水平考虑。

#### （五）收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + R)^i} + \frac{A}{R(1 + R)^n} - B + OE$$

式中：P——为企业股东全部权益价值评估值；

$A_i$ ——详细预测期的企业自由现金流量；

$A$ ——详细预测期之后永续期企业自由现金流量；

$R$ ——折现率；

$n$ ——详细预测期；

$B$ ——企业评估基准日付息债务的现值；

$OE$ ——企业评估基准日溢余资产、非经营性资产与负债总和的现值。

## 十、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

### （一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

### （三）编制评估计划



本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

#### （四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

#### （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核

查验验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

#### （七）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的测算结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的测算结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的测算结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

#### （八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公

司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

## 十一、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

### （二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

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

7. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

8. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

9. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

10. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

### （三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

## 十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对沈阳长友供应链有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）资产基础法测算结果

经资产基础法评估，沈阳长友供应链有限公司总资产账面价值 27,327.64 万元，评估价值为 28,797.95 万元，增值额为 1,470.31 万元，增值率为 5.38%；总负债账面价值为 27,526.64 万元，评估价值为 27,523.00 万元，评估减值 3.64 万元，减值率为 0.01%；所有者权益账面价值为 -199.00 万元，评估价值为 1,274.95 万元，增值额为 1,473.95 万元，增值率 740.68%。具体见评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

被评估单位：沈阳长友供应链有限公司

单位：人民币万元

| 项 目               |    | 账面价值             | 评估价值             | 增减值             | 增减率%           |
|-------------------|----|------------------|------------------|-----------------|----------------|
|                   |    | A                | B                | C=B-A           | D=C/A<br>×100% |
| 流动资产合计            | 1  | 12,492.89        | 12,532.06        | 39.17           | 0.31           |
| 非流动资产合计           | 2  | 14,834.75        | 16,265.89        | 1,431.14        | 9.65           |
| 其中:长期股权投资         | 3  | -                | -                | -               |                |
| 投资性房地产            | 4  | -                | -                | -               |                |
| 固定资产              | 5  | 13,273.82        | 14,346.90        | 1,073.08        | 8.08           |
| 在建工程              | 6  | 25.91            | 25.91            | -               | -              |
| 无形资产              | 7  | 1,535.02         | 1,893.07         | 358.06          | 23.33          |
| 其中:无形资产-土地使用<br>权 | 8  | 1,231.91         | 1,297.64         | 65.73           | 5.34           |
| 其他非流动资产           | 9  | -                | -                | -               |                |
| 资产总计              | 10 | <b>27,327.64</b> | <b>28,797.95</b> | <b>1,470.31</b> | <b>5.38</b>    |
| 流动负债              | 11 | 19,150.77        | 19,150.77        | -               | -              |
| 非流动负债             | 12 | 8,375.87         | 8,372.23         | -3.64           | -0.04          |
| 负债总计              | 13 | <b>27,526.64</b> | <b>27,523.00</b> | <b>-3.64</b>    | <b>-0.01</b>   |
| 所有者权益             | 14 | <b>-199.00</b>   | <b>1,274.95</b>  | <b>1,473.95</b> | <b>740.68</b>  |

## (二) 收益法测算结果

经评估,于评估基准日2023年12月31日,沈阳长友股东全部权益价值为6,870.00万元人民币,金额大写:人民币陆仟捌佰柒拾万元整,与账面所有者权益-199.00万元相比评估增值7,069.00万元,增值率3,552.27%。

## (三) 两种方法测算结果分析

从以上结果可以看出,收益法和资产基础法测算结果相对账面所有者权益都存在不同程度的增值,其中收益法的测算结果比资产基础法的测算结果高5,595.05万元,高出幅度81.44%。分析两种评估方法的基础与价值组成,可知:

资产基础法是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的测算结果。沈阳长友属于汽车零部件-轮胎轮辋行业,沈阳长友搭建了适应国际化发展的自动化轮装生产线、运营核心团队,资产基础法评估测算时,对企业生产经营起关键作用的人力资源、销售渠道、技术能力、企业拥有的客户资源和行业

资质等等因素的价值则无法体现，不能体现出沈阳长友日后的收益能力。相对于收益法而言，资产基础法的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。收益法的测算结果体现了无法在资产基础法体现的企业所拥有的人力资源、销售渠道、客户资源、技术能力和行业资质等的价值，相比较而言，收益法的测算结果更为合理。

综上所述，我们认为收益法的测算结果更为合理，更能客观反映沈阳长友股东全部权益的市场价值，因此本报告采用收益法的测算结果作为最终评估结论。

#### （四）评估结论

经评估，于评估基准日 2023 年 12 月 31 日，沈阳长友供应链有限公司股东全部权益价值为 6,870.00 万元人民币，金额大写：人民币陆仟捌佰柒拾万元整。

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委

托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(二) 由沈阳长友供应链有限公司提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三) 资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

(四) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

(五) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

1. 本次评估沈阳长友申报的房屋建筑物资产中有部分房产未办理产权证明，具体情况如下：

| 建筑物名称 | 结构 | 建成年月     | 计量单位 | 建筑<br>面积(m <sup>2</sup> ) | 账面价值  |       |
|-------|----|----------|------|---------------------------|-------|-------|
|       |    |          |      |                           | 原值(元) | 净值(元) |
| 北侧门卫  | 框架 | 2022-2-1 | 平方米  | 30.00                     | 0     | 0     |
| 合计    |    |          |      | 30.00                     | 0     | 0     |

未办理房屋产权证的有 1 项，建筑面积 30.00 平方米，占总建筑面积的比例为 0.15%；账面原值 0 元，账面净值 0 元。

本次评估对尚未办理房产证的房屋，建筑面积主要依据被评估单位提供的确权证明、竣工资料等，结合资产评估专业人员现场勘查确定，但最终面积还应以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。沈阳长友承诺这些建筑物的所有权属于归沈阳长友所有，权属明确无争议，如果评估范围内建筑物的房屋权属出现法律纠纷，沈阳长友承担



全部法律责任。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

(六) 评估程序受到限制的说明, 评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 对隐蔽工程的清查核实, 受客观条件所限, 资产评估专业人员无法进行实物勘察, 仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中, 资产评估专业人员在对设备进行视频勘察时, 主要根据被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(七) 评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(八) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(九) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

(十) 担保、抵押及其或有负债(或有资产)等事项说明

本次评估抵押事项如下:

| 抵押单位        | 抵(质)押物                 | 接收担保单位                   | 借款合同总金额<br>(万元) | 实际担保金额<br>(万元) | 担保期限                    |
|-------------|------------------------|--------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|
| 沈阳长友供应链有限公司 | 房屋及土地                  | 中国农业银行股份有限公司<br>沈阳大东支行   | 2788            | 2788           | 2022.7.27-202<br>5-7-26 |
| 沈阳长友供应链有限公司 | 房屋及土地、<br>机器设备、应<br>收账 | 中国光大银行<br>股份有限公司<br>重庆分行 | 8000            | 8000           | 2023.9.21-202<br>8.9.20 |

本次评估未考虑该抵押事项对评估结论可能带来的影响。

(十一) 租赁事项说明

无。

(十二) 其他需要说明的事项

1、被评估单位股东存在实际出资比例不等于认缴比例, 股东部

分权益并不必然等于股权全部权益与认缴出资比例的乘积。提请报告使用者注意。

2、被评估单位净资产（所有者权益）账面值为负数，设账面值为A、评估值为B、增值额 $C=B-A$ ，则增值率 $D=C\div|A|$ 。

（十三）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十四）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由沈阳长友管理层制定，并经沈阳长友以及委托人确认的基础上的。沈阳长友对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在沈阳长友提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（十五）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对评估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（十八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生

重大影响的瑕疵情形。

无。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

#### 十四、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签名、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

## 十五、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2024年7月25日。

(本页无正文，为签名盖章页)

资产评估师：



资产评估师：



中水致远资产评估有限公司



二〇二四年七月二十五日