



众联资产评估有限公司  
ZHONG LIAN  
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

襄阳宇清电驱动科技有限公司拟转让股权  
所涉及的股东全部权益价值评估项目

# 评估报告

众联评报字[2016]第 1041 号

(第一册 正文)

湖北众联资产评估有限公司

二〇一六年六月八日

## 注册资产评估师声明

襄阳宇清电驱动科技有限公司：

1、我们在执行本次资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

评估对象的法律权属及其证明资料系委托方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论的使用在评估报告中载明的评估基准日一年内有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价

格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告书含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

## **第二部分、评估报告摘要**

# 襄阳宇清电驱动科技有限公司拟转让股权 所涉及的股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

众联评报字[2016]第 1041 号

### 摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受襄阳宇清电驱动科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对襄阳宇清电驱动科技有限公司的股东全部权益在 2016 年 2 月 29 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下：

**一、评估目的：**本次资产评估目的是襄阳宇清电驱动科技有限公司拟转让股权，对该经济行为涉及的襄阳宇清电驱动科技有限公司的股东全部权益在 2016 年 2 月 29 日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见，为企业股权转让提供价值参考。

**二、评估对象和评估范围：**本次评估的评估对象为襄阳宇清电驱动科技有限公司股东全部权益价值，评估范围是襄阳宇清电驱动科技有限公司经审计的在 2016 年 2 月 29 日账面列示的全部资产和相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

**三、价值类型：**本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

**四、评估基准日：**2016 年 2 月 29 日

**五、评估方法：**依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估采用资产基础法。

**六、评估结论与报告使用有效期：**

在评估基准日 2016 年 2 月 29 日持续经营前提下，襄阳宇清电驱动科技有限公司

申报的总资产为 15,053.46 万元，总负债为 4,830.42 万元，净资产为 10,223.04 万元；评估后的总资产为 16,641.90 万元，总负债为 4,830.42 万元，净资产为 11,811.48 万元，净资产评估增值 1,588.44 万元，增值率 15.54%。

根据国家有关部门规定，评估报告使用有效期为一年（2016 年 2 月 29 日至 2017 年 2 月 28 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

**七、重要提示：**本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

## **第三部分、评估报告正文**

# 襄阳宇清电驱动科技有限公司拟转让股权 所涉及的股东全部权益价值评估项目 评估报告

众联评报字[2016]第 1041 号

襄阳宇清电驱动科技有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受襄阳宇清电驱动科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对襄阳宇清电驱动科技有限公司股东全部权益在 2016 年 2 月 29 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

### （一）委托方概况

名称：襄阳宇清电驱动科技有限公司

住所：襄阳市高新区汽车工业园新星路 2 号

法定代表人：路明占

注册资本：叁仟伍佰万圆整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：新能源汽车电机、机械传动系统、驱动控制器及车载电器设备、电动机及零部件的研发、生产、销售；货物及技术进出口（不含国家禁止或限制的货物、技术）（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

襄阳宇清电驱动科技有限公司是由襄阳宇清传动科技有限公司采用存续分立方式于 2016 年 2 月 29 日派生分立而来。分立前襄阳宇清传动科技有限公司的注册资本为 5300 万元，分立后的“襄阳宇清传动科技有限公司”注册资本为 1800 万元，“襄阳宇清电驱动科技有限公司”注册资本为 3500 万元。截止 2016 年 2 月 29 日，襄阳宇清电驱动科技有限公司股东及股权结构如下：

股东名称	实收资本(万元)	出资方式	股权比例 (%)
襄阳汉江太证新能源股权投资 基金合伙企业(有限合伙)	1767.83	货币	50.5094
襄阳宇清科技集团有限公司	1225	货币	35.00
王文召	507.17	货币	14.4906
合计	3500	-	100.00

公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。该公司会计期间为公历1月1日至12月31日。公司记账本位币为人民币。

襄阳宇清电驱动科技有限公司主营业务为原襄阳宇清传动科技有限公司的新能源板块业务，公司自主研发的增程式/插电式电动商用车电驱动系统，成功入选国家863计划现代交通技术领域重点项目，并被国家发改委列入“十二五”交通领域重大项目。

襄阳宇清电驱动科技有限公司拥有原襄阳宇清传动科技有限公司先后开发出的永磁同步电机、水冷变频调速电机、风冷变频调速电机等三大系列60多种型号的新能源汽车驱动电机以及将驱动电机与变速传动装置进行集成的自动机械式变速驱动系统（EMT）等新品和技术，满足整车功能需要，实现最佳性能。电动汽车用集成式驱动系统（IEDS），整合了电机、变速器、电机控制器和整车控制系统的关键技术，完成了模块一体化方案设计，为整车提供系统解决方案。2011年，在客车行业享有最高声誉的ACW亚洲客车周BAAV大奖的评选活动中，宇清配套的恒通电动客车荣获年度巴士奖、环保巴士奖、最佳创新巴士奖。

公司驱动电机、电驱动系统获得国家质检报告，50多项产品进入国家产品公告和推广应用产品的推荐目录。配备宇清公司驱动电机、电驱动系统的新能源客车，顺利完成曹妃甸节能减排国际论坛、上海世博会、南京青奥会等国家重大活动。

## （二）被评估单位概况

被评估单位与委托方同为襄阳宇清电驱动科技有限公司。

## （三）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为被评估单位的相关股东、股权收购方和相关监管机构等。

## 二、评估目的

本次资产评估目的是襄阳宇清电驱动科技有限公司拟转让股权，对该经济行为涉及的襄阳宇清电驱动科技有限公司的股东全部权益在 2016 年 2 月 29 日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见，为企业转让股权提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是襄阳宇清电驱动科技有限公司股东全部权益价值。

### (二) 评估范围

评估范围是襄阳宇清电驱动科技有限公司经审计的账面上列示的全部资产及负债。

本次评估的资产总额为 150,534,636.01 元，其中流动资产 43,094,351.60 元，非流动资产 107,440,284.41 元；负债总额 48,304,209.91 元，其中流动负债 48,304,209.91 元；净资产 102,230,426.10 元。评估范围详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>43,094,351.60</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>48,304,209.91</b>
应收票据	3,000.00	应付账款	14,300,632.73
应收账款	25,330,036.41	预收款项	1,218,699.64
预付款项	153,494.05	应付职工薪酬	284,877.54
其他应收款	302,610.72	其他应付	32,500,000.00
存货	17,305,210.42		
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>107,440,284.41</b>		
固定资产	74,527,788.96		
无形资产	32,895,105.11	<b>六、负债总计</b>	<b>48,304,209.91</b>
长期待摊费用	17,390.34		
<b>三、资产总计</b>	<b>150,534,636.01</b>	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>102,230,426.10</b>

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致。

### (一) 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

纳入评估范围内的实物资产主要为存货、固定资产和无形资产-土地使用权。账面值为 121,471,389.49 元，占评估范围内资产总额的 80.69%。实物资产项目的分布情况及特点如下：

#### 1、存货

存货包括原材料、在产品、产成品、发出商品和在用周转材料五项。根据存货使用和销售情况分为三类：报废，呆滞，在用。各项存货情况分别为：

原材料主要为生产产品所用材料，包括不同规格的驱动板、程序板、IGBT，各种定子铁心、接插件、深沟球轴承等配套件，以及风扇、插头等各种辅材。存放在电机外购库 209 库，电机配套库 210 库和新能源外购件库 212 号仓库。

产成品主要为生产的各种型号的电机设备及滚针、螺母等辅件。这些产成品分布在 201 成品库、222 新能源成品库和 302 售后仓。

在产品主要为正在生产的未完工的产品，分布在 307 电驱动线边仓和 310 电机线边仓。

发出商品主要为各种型号的电动机，此外还有少量电动机配件、变速箱等。这些发出商品分为已售退货返修商品和已发货未开票商品。其中退货返修商品在 100 中转仓，这部分商品已作为研发用，不再对外销售；已发货未开票商品在 101 调拨仓，这部分商品分为确定能开票并能收到货款，确定不能收回货款和尚无法确定能否收回货款三类。

低值易耗品为一件工装模具。

## 2、设备资产

襄阳宇清电驱动科技有限公司主要从事新能源汽车电机、机械传动系统、驱动控制器及车载电气设备、电动机及零部件的研发生产。此次申报评估的设备类资产主要存放于该公司老厂区的二号厂房（电机部分）、三号厂房和新厂区内。

机器设备主要有电动车发动机总装配线、电动车变速箱总装配线、两条控制器环形总装生产线、汽车升降机、15T 底盘测功机及配套设备、电动单梁起重机、电动双梁起重机、悬臂起重机、平衡吊、充电机、风冷双螺杆空气压缩机、铸铁平板、电梯、三相异步电动机型试验系统、压铸机、开式双柱压力机、水帘式净化机、台式电阻炉、坩埚化铝炉、真空浸漆烘干成套设备、动平衡机、冲槽机、各类电机机加工设备等，基准日时申报评估的设备除有少量电机生产设备报废闲置，其他在用设备状态良好。

本次评估实有车辆共 4 辆，其中 2 台纯电动城市客车为试验用车，2 辆车为业务用车，至评估基准日，鄂 FF9082 东风标致轿车在修理厂待修理，另一车辆正常行驶。

电子及其他设备主要为办公设备，主要设备有网络系统、台式电脑、打印机、复

印机、投影仪、空调、办公桌椅等。至评估基准日止，设备状态较好，均在正常使用。

位于老厂区的电机生产部分的设备为原生产电机的设备，比较老旧；新厂区的设备为新能源设备，多为近期购置，成色较新。

### 3、房屋建筑物

襄阳宇清电驱动科技有限公司申报评估的房屋建(构)筑物分别位于武汉市武昌区珞狮北路和襄阳市高新区新星路。

武汉市武昌区珞狮北路的房屋为湖北科技创业大厦 B 座 17 层 1702 室和 1703 室的办公房屋，该房屋位于街道口珞狮北路与八一路交汇处，为湖北省现代科技创业服务中心管理有限公司开发。截止评估基准日止房屋所有权证均尚未办理；根据《武汉市商品房买卖合同》记载，房屋主体均为框架结构，规划用途为办公，层高约为 3.4 米，B 座 17 层 1702 室总面积为 196.54 平方米，套内建筑面积 137.23 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 59.31 平方米，分摊土地使用权面积为 16.14 平方米，B 座 17 层 1703 室总面积为 202.37 平方米，套内建筑面积 141.3 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 61.07 平方米，分摊土地使用权面积为 16.61 平方米，土地规划用途均为商业、保险金融业用地，性质为出让。

湖北科技创业大厦位于街道口珞狮北路与八一路交汇处。该大厦由 A、B 两栋组成。其中，A 座共 25 层，B 座共 23 层，地下 2 层均为停车场，A、B 两座 1—3 层裙楼为高端商业配套，塔楼按照 5A 甲级写字楼标准建造。

湖北科技创业大厦 B 座建成时间约为 2012 年底，建筑物外墙为玻璃幕墙。湖北科技创业大厦 B 座 17 层 1702 室和 1703 室房屋相连，现已打通，内部装修如下：内墙刷乳胶漆，室内为全钢框玻璃隔断墙，铝塑板吊顶，地面为防滑地砖；入户门和室内门均为钢化玻璃门，铝塑窗，该大楼有 3 部电梯，目前 17 层 1702 室和 1703 室均处于闲置状态。

襄阳市高新区新星路的房屋建(构)筑物为襄阳宇清电驱动科技有限公司的建(构)筑物，主要为 2#-6#共 5 幢厂房和相关的附属构筑物。

2#-6#厂房建成时间约为 2012 年 6 月，房屋所有权证号分别为襄阳市房权证樊城区字第 00172231 号、襄阳市房权证樊城区字第 00172232 号、襄阳市房权证樊城区字第 00172233 号、襄阳市房权证樊城区字第 00172234 号、襄阳市房权证樊城区字第 00172235 号。

2#-6#厂房建筑面积共 44,772.85 平方米 (2#-6#厂房分别为 10,302.35 m<sup>2</sup>、8458.76 m<sup>2</sup>、9063.88 m<sup>2</sup>、13,973.73 m<sup>2</sup>和 2,974.13 m<sup>2</sup>)。

房屋结构形式均为钢结构，承重柱为钢柱，1.2 米以下砖墙围护，2#、3#、4#和 6#厂房檐高 9 米，2#、3#、4#均为 3 跨，2#、3#跨度 24 米，4#跨度 22 米，6#跨度 24 米，单跨；5#厂房檐高 16 米，共 4 跨，跨度 22 米。

2#-6#厂房均为一层厂房，其中 2#-4#厂房局部 2 层，5#局部 3 层。

屋面：彩钢板保温屋面；

地面：2#为环氧地坪，5#部分为环氧地坪，其他为水泥地面；

门窗：铁门，塑钢玻璃窗；

墙面：彩钢板；

设备设施：2#厂房内安装有 3 部 3T 的桥式起重机，每跨 1 部；3#厂房内安装有 6 部 3T 的桥式起重机，每跨各安装了 2 部；4#厂房内安装有 6 部 3T 的桥式起重机，每跨各安装了 2 部；5#厂房内安装有 1 部 50T 的桥式起重机，2 部 20T 的桥式起重机，3 部 10T 的桥式起重机，2 部 5T 的桥式起重机，1 部 3T 的桥式起重机，2 部 3T 的悬臂式起重机；6#厂房内安装有 1 部 3T 的桥式起重机，1 部 20T 的桥式起重机。

构筑物有新厂大门及附属工程、新厂区垃圾场及道路、新厂区围墙和围栏、新厂区门房及零星工程、新厂区道路及管网（外网工程）和 IEDS 项目绿化，建成时间约在 2012 年 6 月。新厂大门及附属工程为大门（23 米）、岗亭（9.6 m<sup>2</sup>）和旗杆，新厂区垃圾场及道路为约 600 m<sup>2</sup>的垃圾处理场，新厂区围墙和围栏为 927.57 米的围墙，高约 1.6 米，新厂区门房及零星工程为门房（28 m<sup>2</sup>）和车棚等零星工程，新厂区道路及管网（外网工程）为厂区范围内的道路、停车场、给水、雨水、污水、路灯、电缆沟工程，IEDS 项目绿化为厂区内的绿化工程。

房屋建(构)筑物建成时间较短，保养较好，成新度高。

根据委托方提供的资料显示，房屋均无抵押等他项权利设置。

#### 4、无形资产-土地使用权

##### (1)土地登记状况

估价对象由襄阳宇清传动科技有限公司以出让方式取得，土地权属来源合法，土地登记状况如下：

土地使用证编号：襄阳国用（2012）第 352205064 号

宗地位置：十二号路 莲花路

地号：22—5—64

图号：EQ66 70

土地用途（证载）：工业用地

土地使用权类型：出让

终止日期：2062 年 4 月 20 日

土地使用权面积：76,599.9 平方米

四至：东临莲花路、南临襄阳明顺达物流有限公司，西临米庄村农田，北临新星路

登记时间：2012 年 5 月 4 日

## (2)土地权利状况

估价对象土地所有权属国家所有，土地使用权人襄阳宇清传动科技有限公司以出让方式于 2012 年 5 月 4 日取得《国有土地使用证》（襄阳国用（2012）第 352205064 号），土地证载用途为工业用地，工业土地使用权批准使用年限为 50 年，截至本次评估基准日估价对象剩余使用年限为 46.47 年。

根据土地使用权人提供的《国有土地使用证》和相关资料，估价对象权属清晰、合法，至本次评估基准日，委估宗地已设定他项权利，根据抵押合同显示，他项权人为上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行，他项权利设定日期为 2012 年 10 月 29 日至 2013 年 12 月 31 日，截止到评估基准日尚未解除抵押。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

### 1、企业申报账面记录的无形资产情况

序号	无形资产名称和内容	申请日期	法定年限	原始入账价值	专利类型
1	电驱动机械式变速动力传动系统及其控制系统	2010/12/18	20 年	1,078,900.00	发明专利 ZL201010600923.2
2	电驱动机械式变速动力传动系统及其控制系统	2010/12/18	20 年	2,157,700.00	发明专利 ZL201010600911.x
3	电动汽车电机自动变速驱动装置	2009/4/30	20 年	2,176,600.00	发明专利 ZL200910061979.2
4	混合动力汽车的机械式变速动力传动系统及其控制系统	2010/12/18	20 年	2,157,700.00	发明专利 ZL201010061944.4
5	电动汽车电机自动变速驱动装置	2009/4/30	10 年	1,438,500.00	实用新型 ZL200920085540.9
6	电机与变速箱一体化的电驱动机械式变速动力传动系统	2010/12/18	10 年	719,200.00	实用新型 ZL201020675260.6

7	电驱动机械式变速动力传动系统及其控制系统	2010/12/18	10年	719,200.00	实用新型 ZL201020675204.2
8	电机与变速箱一体化的电驱动机械式变速动力传动系统	2010/12/18	10年	719,200.00	实用新型 ZL201020675252.1
9	电驱动机械式变速动力传动系统及其控制系统	2010/12/18	10年	1,438,500.00	实用新型 ZL201020675227.3
10	混合动力汽车的机械式变速动力传动系统及其控制系统	2010/12/18	10年	719,200.00	实用新型 ZL201020675243.2
11	用于混合动力汽车的机械式变速动力传动系统	2010/12/18	10年	1,438,500.00	实用新型 ZL201020675209.5

## 2、企业申报账面未记录的无形资产情况

序号	无形资产名称和内容	申请日期	法定年限	专利类型
1	无冗余支点式电机与变速器一体化驱动系统	2012/7/25	20年	发明专利 ZL201210259138.4
2	一种车用发电电动机	2007/10/25	20年	发明专利 ZL200710053719.1
3	一种电动汽车用机电耦合动力传动装置	2008/6/4	20年	发明专利 ZL200810047920.3
4	一种混合动力车用变频调速电机及发电机组	2007/3/30	20年	发明专利 ZL200710051780.2
5	一种客车用发电机	2007/9/17	20年	发明专利 ZL200710053251.6
6	一种车用发电电动机	2007/10/25	10年	实用新型 ZL200720087888.2
7	一种混合动力车用变频调速电机及发电机组	2007/3/30	10年	实用新型 ZL200720084001.4
8	一种客车用发电机	2007/9/17	10年	实用新型 ZL200720087016.6
9	一种电动汽车用机电耦合动力传动装置	2008/6/4	10年	实用新型 ZL200820067589.7
10	无冗余支点式电机与变速器一体化驱动系统	2012/7/25	10年	实用新型 ZL201220362039.4
11	一种车用发电机	2007/10/6	10年	实用新型 ZL200720087445.3
12	一种水冷式混合动力车用变频调速电机及发电机组	2010/5/16	10年	实用新型 ZL201020206577.5
13	一种混合动力车用变频调速电机	2012/1/21	10年	实用新型 ZL201220027737.9
14	电动汽车混合励磁同步电机	2012/2/1	10年	实用新型 ZL201220031817.1
15	混合动力汽车用电机及由其构成的驱动联接和离合装置	2005/5/16	10年	实用新型 ZL200520096366X
16	一种车用三相交流永磁同步电机	2005/3/31	10年	实用新型 ZL200520095797.4

上述 27 项专利的专利证书证载所有人分别为：襄阳宇清传动科技有限公司、襄阳宇清电动汽车有限公司和襄樊特种电机有限公司。其中襄阳宇清电动汽车有限公司和襄樊特种电机有限公司原属于襄阳宇清传动科技有限公司子公司，后这两个子公司被母公司吸收合并。

因襄阳宇清电驱动科技有限公司是由襄阳宇清传动科技有限公司于2016年2月29日派生分立而成，上述27项专利所有权（其中最后两项已超期）根据分立协议划归襄阳宇清电驱动科技有限公司所有，襄阳宇清传动科技有限公司与襄阳宇清电驱动科技有限公司已签署专利权独占使用许可协议，襄阳宇清电驱动科技有限公司对这27项专利拥有独占许可使用权。

### （三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

列入本次评估范围的资产及负债由中审众环会计事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环专字（2016）011059号标准无保留意见《审计报告》。本次评估引用该审计结果作为基础数据（评估申报账面值），评估价值中未引用其他机构的评估结论。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估业务约定书中确定的范围一致。

## 四、价值类型及其定义

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是2016年2月29日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位协商确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

湖北众联资产评估有限公司与襄阳宇清电驱动科技有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

### (二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过第三次修正，于2014年3月1日起实施）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）；
- 8、《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2014》；
- 9、《房地产估价规范 GB/T50291-2015》；
- 10、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府45号令）；
- 11、《企业会计准则—基本准则》财政部令第33号（2006年2月15日）。

### (三) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；

- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2010]227号）
- 8、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 11、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
- 12、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协（2012）248号）；
- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 15、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）。

#### **（四）权属依据**

- 1、车辆行驶证、重大机器设备的购置发票。
- 2、房屋、土地产权证。
- 3、发明专利和实用新型专利证书。

#### **（五）取价依据**

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、国家有关部门公布的物价指数；
- 3、全国办公设备及家用电器报价，网上询价；
- 4、中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
- 5、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 6、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 7、商品房买卖合同；
- 8、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 9、评估人员现场勘察记录工作底稿。

#### **七、评估方法**

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有收益法、市场法和资产基础法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

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。因缺乏可比较的交易案例，不适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采用该方法应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。被评估单位由原襄阳宇清传动科技有限公司于评估基准日采用存续分立方式派生分立而成，原襄阳宇清传动科技有限公司多年亏损，其派生分立出来的襄阳宇清电驱动科技有限公司未来收益的预测具有很大的不确定性，因此本次评估不适宜采用收益法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。由于被评估企业在评估基准日成立，资产基础法从企业现时资产重置的角度衡量企业价值，能够反映企业基准日的市场价值。故我们认为采用资产基础法对被评估单位股东全部权益价值进行评估是较为合适的。

各类资产的评估方法简述如下：

### 1、关于设备类资产的评估

根据委估资产的特点，本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用，因此采用重置成本法进行评估。

重置成本法：也称成本法，对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价的确定

设备重置全价 = 现行市场价格（不含税） + 运杂费 + 安装调试费

设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；不能从市场询到价格的设备，通过查阅机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价。

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

车辆重置全价：根据现行市场成交价格，加上购置附加税和牌照等费用计算得出。车辆主要是向生产厂家和经销单位进行的同类车辆的询价和网上查价。

电子设备主要根据网上询价，同时根据电子设备的市场动态、下浮情况分析和计算得来。对于已停产、市场上无相同新商品出售的设备，采用二手市场价评估。

现行市场参考单价的确定：根据该公司现行的财务制度，该公司所购机器设备的增值税进项税能够抵扣，故上述资产的重置价值中不包含增值税。

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

## (2)确定成新率

### ①机器设备和电子及其他设备成新率的确定

机器设备和电子及其他设备成新率的确定采用使用年限法。

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术资料、现场考察，从设备的实际技术状况、利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗。

使用年限法的成新率= $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

### ②车辆成新率的确定

依据商务部、国家发展和改革委员会、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》规定的寿命年限和车辆行驶里程分别测算出年限成新率和里程成新率，取其低者确定成新率。

年限成新率用余额折旧法估算车辆的年限成新率：

$$\text{年限成新率} = (1 - d)^n \times 100\%$$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$  = 车辆使用首年后的贬值率

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

成新率 = Min (使用年限成新率，行驶里程成新率)

## (3)确定评估值

评估值=重置全价×成新率

## 2、关于房屋建筑物的评估

根据本次评估目的及假设对武汉市武昌区珞狮北路湖北科技创业大厦B座17层1702室和1703室办公用房，采用市场法，对襄阳市高新区新星路的房屋建(构)筑物采用重置成本法。

### A、市场法

#### (1)市场法的概念、原理及适用条件

市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是同类型的数量较多且经常发生交易的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

#### (2)基本步骤说明

运用比较法估价一般分为下列7个步骤进行：A.搜集交易实例；B.选取可比实例；C.建立价格可比基础；D.进行交易情况修正；E.进行市场状况调整；F.进行房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整；G.求取比准价格。

#### (3)评估方法及选择依据

由于委托评估资产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故可以选用市场比较法。

估价方法为首先选取三个（A、B、C）与估价对象同区域、同类型房地产的近期交易案例，再与估价对象在交易情况、市场状况、房地产状况各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价，即比准价格。

比准价格（A、B、C）=可比实例价格×（估价对象交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（估价对象市场状况指数/比较案例市场状况指数）×（估价对象区位状况指数/比较案例区位状况指数）×（估价对象实物状况指数/比较案例实物状况指数）×（估价对象权益状况指数/比较案例权益状况指数）

然后再取三者的平均价格，即得到估价对象的评估单价。

估价对象评估单价=[比准价格（A）+比准价格（B）+比准价格（C）]/3

估价对象评估价值=估价对象评估单价×建筑面积

## B、重置成本法

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

### (1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本+开发者利润

#### ①建安工程造价

主要内容包括直接工程费、措施费、规费、企业管理费、利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料的工程量，套用相关工程费用定额的工料机消耗量，再采用建设地点的人工、材料、机械的市场单价，计算出建安工程造价，或根据工程预（结）算资料的工程量，套用单位估算表并结合市场单价确定调整得出建安工程造价，或根据工程预（结）算资料，进行工程造价指数调整，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法或预（结）算编制法进行测算。类似工程参照法是通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价；预（结）算编制法是根据工程图纸计算出工程量，套用最新定额，并进行价差调整，计算出直接费，再根据费率分别计算出规费、管理费、利润，最终确定建安工程造价。

#### ②房屋建筑物前期费用及其它费用

评估人员通过调查了解当地的建设项目应该交纳的前期费用及其它费用标准，计算出被委估对象应当交纳前期费用及其它费用。

#### ③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括工程造价、前期费用及其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日国内基本建设贷款利率计算。

#### ④开发者利润

重置成本是按在现行市场条件下重新购建一项全新资产所支付的全部货币总额应包含资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）。资产重置成本中的收益部分的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

## (2) 成新率的确定

A. 房屋建筑物成新率的确定：采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出鉴定成新率；最后，对两个值进行算术平均得出该建筑物的综合成新率。有关成新率计算公式：

用年限法计算理论成新率，公式为：

理论成新率 =  $[(\text{总使用年限数} - \text{已使用年数}) / \text{总使用年限数}] \times 100\%$  [总使用年限采用国家有关部门颁布的房屋耐用年限的规定]

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终，综合成新率 = 理论成新率  $\times$  40% + 鉴定成新率  $\times$  60%

B. 辅助性构筑物成新率的确定：由技术人员根据使用年限法计算并结合现场考察情况、使用及维修状况进行调整，综合评定成新率。

## (3) 确定评估值

评估值 = 重置全价  $\times$  成新率

### 3、关于无形资产-土地使用权的评估

#### (1) 土地估价方法的选择

本次评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用成本逼近法和市场比较法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

① 由于委估宗地当地的征地成本统计资料比较详实，故可选用成本逼近法进行评估；

② 由于委估宗地所在地的基准地价颁布时间较早，已不能反应宗地的客观价值，故不采用基准地价系数修正法；

③由于估价对象宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于用收益还原法和剩余法；

④可以从土地市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故选用市场比较法进行估价。

## (2)估价的技术路线

### ①成本逼近法

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、应缴纳的税金来推算土地价格的估价方法。

其计算公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 税费 + 土地增值收益) × 年期修正系数

### ②市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，选择类似条件的交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在评估基准日价格的方法，其公式为：

估价对象比准价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

## 4、关于无形资产-其他无形资产的评估

对于无形资产-其他无形资产的评估采用收益法——技术分成模型进行评估。

### (1) 概念及公式

所谓技术分成模型评估方法是基于无形资产在产品的研发、生产、销售的过程中，被评估无形资产对产品创造收益流的贡献为基础估算无形资产价值的一种方法。根据资产评估中的贡献原则，我们可以采用适当方法估算确定无形资产对全部收益流的贡献率，并进而确定无形资产对收益流的贡献，再选取恰当的折现率，将无形资产对收益流的贡献折为现值，以此作为无形资产的评估价值。公式如下：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{A_t \times R}{(1+r)^t} \quad (1-7)$$

其中：V=无形资产评估价值

A=技术产品销售额

t=年限

r=折现率

R=分成率

T=所得税率

## (2) 评估步骤

运用技术分成模型一般分为以下几个步骤：

A. 确定无形资产的经济寿命期，根据相关行业及市场分析，预测在经济寿命期内无形资产应用所产生的未来收益额；

B. 分析确定无形资产对销售收入的提成率或收益流的分成率（贡献率），确定无形资产对全部收益流的贡献；

C. 采用适当折现率将收益流折成现值。折现率应考虑相应的形成该收益流的风险因素和资金时间价值等因素；

D. 将经济寿命期内收益流现值相加，确定无形资产的评估价值。

## 5、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。对实物形态的流动资产（存货），主要采用重置成本法或现行市价法。即在清查核实其数量及其在基准日实际状态的基础上确定重置成本，或以现行市场交易价格为基础确定评估值。

## 6、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估委托合同书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

### (一) 接受委托及准备阶段

(1)我公司于2016年4月15日接受襄阳宇清电驱动科技有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、襄阳宇清电驱动科技有限公司产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2)签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3)在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4)依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员按各核算单位分成若干组，各组分别组成三个专业评估小组进行现场评估工作，即机器设备组、财务组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

(5)进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

## (二) 现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对应收类账款，各种应收款项在核实无误的基础上，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

对预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

对存货，主要通过实物盘点方式确认其真实性。根据存货的实际情况将存货分为报废、呆滞、正常使用和销售三大类。

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对账面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

对房屋建筑物，评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项

进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、大修记录、维护保养等。确定房屋存在的真实性和被评估单位产权的合法性。

对无形资产-土地使用权，根据估价对象的具体情况，核实了土地的登记状况、土地的权利状况及地上附着物状况，考虑了对地价有影响的各种因素，如：地理位置与自然环境、行政区划、经济发展和产业布局、土地供给状况及历史文化背景、区域经济地理位置、区域交通状况、区域基础设施以及个别因素等。

对无形资产-其他无形资产，包括已入账的和未入账的专利权，评估人员根据企业提供的专利权资产明细表，收集了专利证书、实用新型查新报告等文件资料，确定企业对相关专利的所有权及先进性。

负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、其他应付款。通过核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### （三）评定估算及综合处理阶段

对采用成本法评估的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格确定重置成本，在清查核实及现场勘察的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。

### （四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组采用资产基础法对资产及相关负债的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

### 1、一般性假设

① 襄阳宇清电驱动科技有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 襄阳宇清电驱动科技有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率、房地产政策以及其他政策等不发生重大变化；

④ 房地产市场能保持平稳的态势发展；

⑤ 假设相关单位提供的资料真实；

⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

## 2、针对性假设

① 假设襄阳宇清电驱动科技有限公司的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

② 襄阳宇清电驱动科技有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 十、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，采用资产基础法对襄阳宇清电驱动科技有限公司的资产及相关负债进行了评估。

本次采用资产基础法评估得出如下评估结论：在评估基准日 2016 年 2 月 29 日持续经营的前提下，总资产评估值 16,641.90 万元，评估增值 1,588.44 万元，增值率 10.55%；总负债评估值 4,830.42 万元，无增减值；净资产评估值 11,811.48 万元，评估增值 1,588.44 万元，增值率 15.54%。具体评估汇总情况详见下表：

### 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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	4,309.44	4,174.79	-134.64	-3.12
2 非流动资产	10,744.03	12,467.11	1,723.08	16.04
3 固定资产	7,452.78	9,130.60	1,677.82	22.51
4 无形资产	3,289.51	3,332.35	42.84	1.30

5	长期待摊费用	1.74	4.15	2.41	138.51
6	<b>资产总计</b>	<b>15,053.46</b>	<b>16,641.90</b>	<b>1,588.44</b>	<b>10.55</b>
7	流动负债	4,830.42	4,830.42	-	-
8	<b>负债合计</b>	<b>4,830.42</b>	<b>4,830.42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
9	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>10,223.04</b>	<b>11,811.48</b>	<b>1,588.44</b>	<b>15.54</b>

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1、本次评估是在被评估单位基准日财务报表经审计的基础上进行的，被评估单位对其财务报表的真实性、完整性、合法性负责。

2、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书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本次纳入评估范围的资产除了被评估单位经审计的基准日资产负债表所列资产及相关负债，还包括企业申报的账面未记录的无形资产 16 项专利、盘盈的机器设备 2 台和盘盈的车辆 1 辆。

4、因襄阳宇清电驱动科技有限公司是由襄阳宇清传动科技有限公司于 2016 年 2 月 29 日派生分立而成，公司分立时划归襄阳宇清电驱动科技有限公司的资产权属尚未变更，因此本次评估的资产权属证明证载所有人均为襄阳宇清传动科技有限公司，但其实际所有人为襄阳宇清电驱动科技有限公司。

本次评估资产价值未考虑以后资产过户的费用。

5、武汉市武昌区珞狮北路湖北科技创业大厦 B 座 17 层 1702 室和 1703 室办公用房，尚未办理房屋所有权证，房屋建筑物的建筑面积以签订的武汉市商品房买卖合同中建筑面积作为评估依据，如与最终办理产权证专业测量机构测量的建筑面积不符，则应作相应的调整甚至重新评估。

6、襄阳市高新区新星路的房屋建(构)筑物所占土地（土地使用证号为襄阳国用（2012）35220564 号）在房屋建设之前已设定抵押他项权利，评估基准日时未解除抵押。

7、全部房屋建筑物资产评估价值中除武汉市武昌区珞狮北路湖北科技创业大厦 B 栋 17 层 1702 室和 1703 室办公用房外均不包含所占土地的使用权价值。

8、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付

出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

9、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

10、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2016 年 2 月 29 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

11、遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

12、本次评估是基于评估假设成立的前提下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）本次评估目的仅为襄阳宇清电驱动科技有限公司拟转让股权的股东全部权益价值，不得用于交易等其他目的和用途。

（三）未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）根据国家有关部门的规定，评估报告使用有效期为一年（2016 年 2 月 29 日至 2017 年 2 月 28 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 6 月 8 日,是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

法定代表人（签章）:

注册资产评估师（签章）:

湖北众联资产评估有限公司

二〇一六年六月八日