

3-2 本次重大资产重组涉及的拟购买资产的评估报告及评估说明，或者估值报告

序号	文件名称	页码
1	赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告	3-2-1 至 3-2-58
2	赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值资产评估说明	3-2-59 至 3-2-158

本报告依据中国资产评估准则编制

赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司

股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2024）第 516 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二四年九月四日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1142020031202400544
合同编号:	HBBM2024-128
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京信评报字(2024)第516号
报告名称:	赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业(有限合伙)、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	8,163,952,036.80元
评估报告日:	2024年09月04日
评估机构名称:	中京民信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	李新星 (资产评估师) 会员编号: 42190022 潘葵 (资产评估师) 会员编号: 11170130
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2024年09月12日

目 录

声 明.....	5
摘 要.....	6
第一章 基本情况.....	9
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	9
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、评估价值类型及定义.....	20
五、评估基准日.....	20
第二章 评估依据.....	21
一、经济行为依据.....	21
二、法律法规依据.....	21
三、评估准则依据.....	22
四、资产权属依据.....	23
五、取价依据.....	23
六、其他依据及参考资料.....	24
第三章 评估方法.....	25
一、流动资产.....	26
二、长期应收款.....	26
三、投资性房地产-房屋及附属设施.....	27
四、投资性房地产-在建工程.....	29
五、投资性房地产-土地使用权.....	30
六、固定资产-设备.....	32
七、在建工程.....	36
八、使用权资产.....	36
九、无形资产——其他无形资产.....	36
十、递延所得税资产.....	37
十一、其他非流动资产.....	37
十二、负债.....	37
第四章 评估程序实施过程和情况.....	37
一、进行前期调查.....	37
二、编制评估计划.....	38
三、进行现场调查.....	38
四、收集整理评估资料.....	39
五、展开评定估算.....	39
六、形成评估结论.....	39
七、编制出具评估报告.....	39
第五章 评估假设.....	40
一、本次评估采用的假设.....	40
二、评估假设对评估结论的影响.....	41
第六章 评估结论.....	41
第七章 特别事项说明.....	42
第八章 资产评估报告的使用限制说明.....	44

第九章 评估报告日及其他.....	44
资产评估报告附件:	46

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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

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

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

六、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。

赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2024）第 516 号

摘要

重要提示

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

中京民信（北京）资产评估有限公司接受赛力斯集团股份有限公司、重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司的共同委托，根据法律、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，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值，评估范围为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他

的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值为 816,395.20 万元，增值额为 56,709.94 万元，增值率 7.46%。

即：重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司于评估基准日 2024 年 6 月 30 日总资产账面价值 1,257,874.02 万元，评估价值为 1,314,583.96 万元，增值额为 56,709.94 万元，增值率为 4.51%；总负债账面价值为 498,188.76 万元，评估价值为 498,188.76 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 759,685.26 万元，净资产评估价值为 816,395.20 万元，增值额为 56,709.94 万元，增值率为 7.46%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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%
流动资产	567,131.70	567,131.70	-	-
非流动资产	690,742.33	747,452.27	56,709.94	8.21
长期应收款	69,946.38	69,946.38	-	-
投资性房地产	463,593.88	503,283.03	39,689.15	8.56
固定资产	98,555.53	111,953.02	13,397.49	13.59
在建工程	45,377.08	49,000.38	3,623.30	7.98
使用权资产	105.65	105.65	-	-
无形资产	4,075.55	4,075.55	-	-
递延所得税资产	26.41	26.41	-	-
其他非流动资产	9,061.84	9,061.84	-	-
资产总计	1,257,874.02	1,314,583.96	56,709.94	4.51
流动负债	180,806.97	180,806.97	-	-
非流动负债	317,381.79	317,381.79	-	-
负债合计	498,188.76	498,188.76	-	-
净资产（所有者权益）	759,685.26	816,395.20	56,709.94	7.46

以下事项提请报告使用人予以关注：

一、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置建设时，增值税可以抵扣，故本次固定资产评估值不含增值税。

二、截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围内的土地使用权（权证号为渝(2023)两江新区不动产权第 000086237 号）以及地上建筑物均已办理抵押。抵押权人为：国家

开发银行重庆市分行、中国建设银行股份有限公司重庆两江分行、中国工商银行股份有限公司重庆两江分行、中国农业银行股份有限公司重庆两江分行、交通银行股份有限公司重庆市分行、中信银行股份有限公司重庆市分行、平安银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司加州支行。担保代理行：重庆银行股份有限公司加州支行。

三、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权交易可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

四、截至评估基准日，经评估人员现场核实，被评估单位纳入评估范围内投资性房地产-房屋及辅助设施已达到预定可使用状态，符合资产确认条件，被评估单位会同会计师按照预计结算金额暂估确认投资性房地产资产原值，同时暂估相应负债。

五、此次对纳入评估范围内的投资性房地产在评估过程中参考了经被评估单位重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司、基建承包人中国建筑第八工程局有限公司(联合体)和中机中联工程有限公司、结算审计单位重庆恒申达工程造价咨询有限公司共同确认的《两江新区龙兴新城智能网联新能源汽车产业园基础设施配套项目结算金额明细表》中的结算数据，若未来年度竣工结算审计后确定的结算金额与该预计结算金额不一致，则需对评估结论作出相应调整。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二四年六月三十日起至二〇二五年六月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2024）第 516 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受赛力斯集团股份有限公司、重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司的共同委托，根据法律、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，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人一概况

名称：赛力斯集团股份有限公司

股票简称：赛力斯 股票代码：601127

统一社会信用代码：915001066608898456

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人：张正萍

注册资本：150,978.22 万元人民币

成立日期：2007 年 5 月 11 日

营业期限至：2007 年 5 月 11 日无固定期限

法定住所及经营场所：重庆市沙坪坝区五云湖路 7 号

经营范围：制造、销售：汽车零部件、机动车辆零部件、普通机械、电器机械、电器、电子产品(不含电子出版物)、仪器仪表;销售:日用百货、家用电器、五金、金属材料(不含稀贵金属);房屋租赁、机械设备租赁;经济技术咨询服务;货物进出口(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)。

公司始创于 1986 年,是一家以新能源汽车为核心业务的科技型制造企业;现有员工 2 万人, A 股上市公司, 中国企业 500 强。业务涉及新能源汽车及核心三电、传统汽车及核心部件总成的研发、制造、销售及服务。

主要产品包括 AITO 问界系列高端智慧新能源汽车、蓝电新能源汽车、瑞驰电动商用车、风光 SUV 等。

(二) 委托人二概况

名称：重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）

统一社会信用代码：91500000MABUFJUF14

执行事务合伙人：重庆渝富高质产业母基金私募股权投资基金管理有限公司

企业类型：有限合伙企业

注册资本：8000100 万人民币

成立日期：2022 年 8 月 18 日

营业期限至：2022 年 8 月 18 日至无固定期限

法定住所及经营场所：重庆市渝北区青枫北路 20-1

经营范围：许可项目：以私募基金从事股权投资（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）

(三) 委托人三概况

名称：重庆两江新区产业发展集团有限公司

统一社会信用代码：91500000MA5U62C402

法定代表人：李克伟

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册资本：1000000 万人民币

成立日期：2016 年 5 月 18 日

营业期限至：2016 年 5 月 18 日至无固定期限

法定住所及经营场所：重庆市渝北区星光大道 1 号

经营范围：一般项目：战略性新兴产业制造业、战略性新兴产业服务业投资、股权投资及管理、资产管理、产业投资运营（以上经营范围不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；重要基础设施和重大项目建设及管理、

房地产开发；交通运输设备制造。（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）（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）

（四）委托人四概况

名称：重庆两江新区开发投资集团有限公司

统一社会信用代码：91500000556779646F

法定代表人：穆军

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册资本：1000420 万人民币

成立日期：2010 年 6 月 22 日

营业期限至：2010 年 6 月 22 日至无固定期限

法定住所及经营场所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号

经营范围：一般项目：对基础设施建设、土地开发、房地产开发和产业经济进行投资、建设管理。（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）

（五）被评估单位概况

名称：重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司

统一社会信用代码：91500000MAC02ADW14

法定代表人：龙雪松

注册资本：1200 万元人民币

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址：重庆市两江新区龙兴镇曙光路 9 号 8 幢 1-1

营业期限：2022-09-21 至无固定期限

经营范围：一般项目：通用设备制造（不含特种设备制造），技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，工程管理服务，园区管理服务，非居住房地产租赁，机械设备租赁（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）

1、历史沿革及股权结构

（1）公司设立

2022 年 9 月，重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司（以下简称“被评估单位”或“龙盛新能源”）由重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“重庆产业母基金”）、重庆两江新区开发投资集团有限公司（以下简称“两江投资集团”）和重庆两江新区产业发展集团有限公司（以下简称“两江产业集团”）共同出资设立。公司注册资本 1000 万元。其中，重庆产业母基金向公司出资 277,020 万元，其中 500 万元

作为注册资本金，276,520 万元计入公司资本公积；两江投资集团向公司出资 192,511.625 万元，其中 251 万元作为注册资本金，192,260.625 万元计入公司资本公积；两江产业集团向公司出资 192,511.625 万元，其中 249 万元作为注册资本金，192,262.625 万元计入公司资本公积。

2022 年 9 月 21 日，龙盛新能源办理完成工商注册登记手续，重庆两江新区市场监督管理局向龙盛新能源核发《营业执照》(统一社会信用代码：91500000MAC02ADW14)。

公司设立时，重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股权结构情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	总出资额	注册资本	股权比例(%)
重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）	277,020.00	500.00	50.00
重庆两江新区开发投资集团有限公司	192,511.625	251.00	25.10
重庆两江新区产业发展集团有限公司	192,511.625	249.00	24.90
合计	662,043.25	1000.00	100.00

（2）增资及实际出资情况

2024 年 4 月 29 日，重庆产业母基金、两江投资集团、两江产业集团及龙盛新能源签署《增资扩股协议》，本次增资后，龙盛新能源注册资本变更为 1,200 万元。其中：重庆产业母基金新增投入 53,980.0000 万元，其中增加认缴注册资本金 15.8442 万元，计入资本公积 53,964.1558 万元；两江投资集团新增投入 10,171.3750 万元，其中增加认缴注册资本金 64.8696 万元，计入资本公积 10,106.5054 万元；两江产业集团新增投入 43,805.3750 万元，其中增加认缴注册资本金 119.2862 万元，计入资本公积 43,686.0888 万元。增资后截至评估基准日重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股权结构情况如下：

股东名称	总出资额	注册资本	股权比例(%)
重庆产业投资母基金合伙企业(有限合伙)	331,000.00	515.84	42.99
重庆两江新区产业发展集团有限公司	202,683.00	368.29	30.69
重庆两江新区开发投资集团有限公司	236,317.00	315.87	26.32
合计	770,000.00	1200.00	100.00

2024 年 6 月 28 日，龙盛新能源注册资本完成全部现金实缴。2024 年 7 月 4 日，龙盛新能源就上述变更办理完成工商变更手续，重庆两江新区市场监督管理局向龙盛新能源换发《营业执照》(统一社会信用代码:91500000MAC02ADW14)。

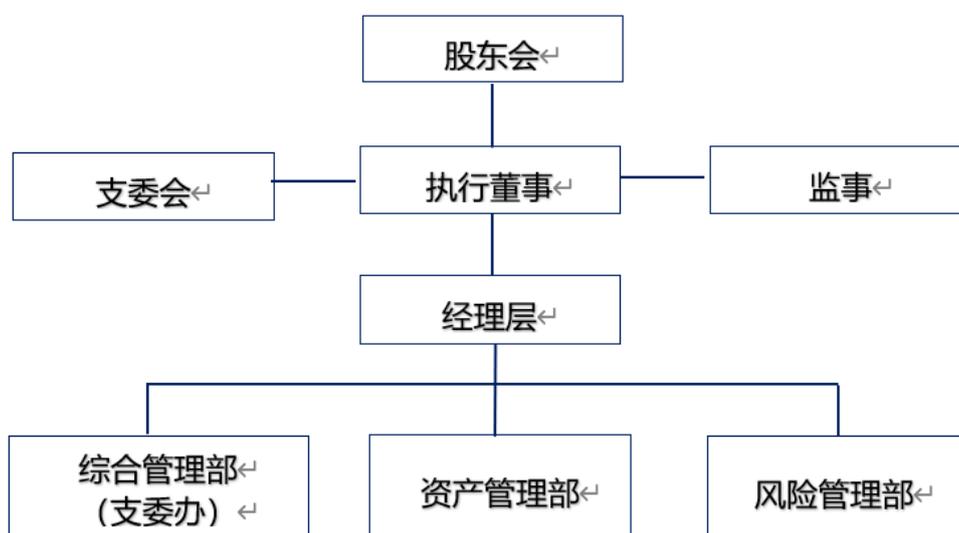
2、企业简介

重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司于 2022 年 9 月由重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司由重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区开发投资集团有限公司和重庆两江新区产业发展集团有限公司共同出资设立。

公司在两江新区龙兴新城打造了超级工厂，是一个运用物联网、大数据、数字孪生、5G、AI、BIM 等新一代信息技术并且全球领先的超级智慧工厂，占地面积 2700 余亩，总建筑面积 93 万平方米。该项目在市政府的支持下，合力锚定“构建万亿级汽车产业”之目标，围绕整车高端化、供应链集成化、创新自主化、生态协同化四大任务，实施四项行动，加快提升产业能级，成为高端智能网联新能源汽车灯塔工厂。

2024 年初，AITO 问界 M9 由赛力斯汽车有限公司在超级智慧工厂投产上市，问界 M9 是 AITO 问界迄今为止规格级别最高的巅峰产品，搭载华为智能汽车全栈技术解决方案，全量“上车”华为十大智能汽车黑科技。同时，问界 M9 在智能科技、智能空间、智能安全、智能驾控等多个领域重新定义智能汽车新标准，为用户带来领先不止一代的极致新体验。

3、公司组织机构框架图



4、主要资产

企业主要资产包括流动资产、长期应收款、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。流动资产主要为货币资金和应收账款；长期应收款为应收前期转让给赛力斯汽车有限公司的部分设备转让款；投资性房地产为企业自建房屋及附属设施和 1 宗土地使用权，其中房屋及附属设施主要是冲焊联合厂房、涂装车间 1、2、总装车间、压铸车间、电装车间、PACK 车间、配餐中心、综合站房以及污水处理站、油化库、固废站、淋雨检测、门卫等辅助性用房等；固定资产-设备主要为焊装线、焊装车间机器人焊钳（钢、铝）项目、焊装钢构线项目、F2 高（低）压线束电检设备项目、涂装生产线、涂装机器人、检测线项目（60JPH）、总装车间（R）加注充气设备（30JPH）、充电桩项目、检测线、车门密封条自动安装工作站、总装车间底盘合装工位、总装车间非标、辅线（淋雨线、商品化线）、机器人设备、

冲压、涂装、物流工位器具、物流搬运设备及电动叉车项目、集装箱智能物流项目、牵引车 AGV、空调系统、六自由度振动试验系统、高性能四电机 VIL 测试台架&动力总成测试台架、充电桩、通道轴耦合道路模拟试验系统、工业 CT 系统项目、便携式蓝光扫描仪、便离线间隙面差检测设备、激光跟踪仪、便携式三坐标、绝缘检测设备、3D 激光快速成型打印机等其他生产设备、维修标定检测等设备、实验室标准检测设备、标准设备及非标工具等设备；在建工程为尚未完工的设备安装工程；无形资产为办公及经营用软件等；其他非流动资产为被评估单位预付给往来单位的设备采购款。

5、主要产品及生产、销售情况

重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司是作为重庆两江新区打造智能网联新能源汽车产业设立的 SPV 公司，公司本身不进行任何生产和销售业务。截至评估基准日，被评估单位已将持有的不动产、设备、土地使用权等租赁给赛力斯集团股份有限公司控股子公司赛力斯汽车有限公司使用。

6、近两年一期的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产合计	5,671,316,957.79	822,564,606.78	30,518,888.17
非流动资产合计	6,907,423,280.00	6,227,957,267.57	1,449,570,615.67
资 产 总 计	12,578,740,237.79	7,050,521,874.35	1,480,089,503.84
流动负债合计	1,808,069,665.96	1,095,411,443.36	331,964,807.18
非流动负债合计	3,173,817,931.29	3,016,138,905.69	
负 债 合 计	4,981,887,597.25	4,111,550,349.05	331,964,807.18
所有者权益合计	7,596,852,640.54	2,938,971,525.30	1,148,124,696.66
负债和所有者权益总计	12,578,740,237.79	7,050,521,874.35	1,480,089,503.84

利润表

金额单位：人民币元

项 目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度
营业总收入	86,349,205.06	91,085,741.65	
营业成本	113,958,914.05	41,224,286.80	
营业利润	14,283,547.12	20,922,029.83	441,596.53
利润总额	-87,500,534.76	-13,475,271.36	-2,171,553.34
净利润	-87,500,534.76	-13,475,271.36	-2,171,553.34

被评估单位 2022 年、2023 年度和 2024 年 6 月 30 日财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具大信审字【2024】第 2-00662 号审计报告。

（六）委托人与被评估单位之间的关系

委托人一赛力斯集团股份有限公司为此次股权收购方；委托人二重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、委托人三重庆两江新区开发投资集团有限公司、委托人四重庆两江新区开发投资集团有限公司为被评估单位重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司的股东。

（七）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买其持有的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股权。为此，赛力斯集团股份有限公司、重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司共同委托中京民信（北京）资产评估有限公司对重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为委托人提供股权收购的价值参考依据。

上述经济行为经《赛力斯集团股份有限公司第五届董事会第十一次会议决议》审议通过和《赛力斯集团股份有限公司与重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司之发行股份购买资产协议》约定。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期应收款、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产，负债为流动负债和非流动负债。其账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	567,131.70

项 目	账面价值
非流动资产	690,742.33
长期应收款	69,946.38
投资性房地产	463,593.88
固定资产	98,555.53
在建工程	45,377.08
使用权资产	105.65
无形资产	4,075.55
递延所得税资产	26.41
其他非流动资产	9,061.84
资产总计	1,257,874.02
流动负债	180,806.97
非流动负债	317,381.79
负债合计	498,188.76
净资产（所有者权益）	759,685.26

纳入评估范围的资产及负债业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字【2024】2-00662号审计报告。

（三）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。

（四）实物资产状况

被评估单位的主要实物资产为投资性房地产、固定资产和在建工程。

1、投资性房地产

纳入评估范围内投资性房地产包括房屋及附属设施、在建工程、土地使用权。

（1）房屋及附属设施

本次评估的房屋共计 30 项，总建筑面积为 847,501.70 平方米。为冲焊车间、涂装车间、总装车间、压铸车间、模块化车间、试制车间、PDI 车间、电装/PACK 车间、整车测试车间及配套生产生活设施，房屋主要建成时间为 2023 年 9 月，已办理不动产权证，房屋占用的土地使用权为出让、工业用地。房屋概况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	檐高(米)	行车	层数（层）	建筑面积m ²
1	渝（2024）两江新区不动产权证第 00716462	冲焊联合厂房	钢结构	22.00	/	1F/局部 2F	235,620.45
2	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716464 号	涂装车间 1	钢结构	23.00	/	1F/局部 2F	71,079.22
3	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716466 号	涂装车间 2	钢结构	23.00	/	1F/局部 2F	66,057.39
4	渝（2024）两江新区不动产权证第 00716468	总装车间	钢结构	16.20	/	1F/局部 2F	212,108.40
5	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716469 号	压铸车间	钢结构	20.50	160/100t:4 台	1F/局部 3F、 地下 1F	33,030.69
6	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716473 号	电装车间	钢结构	12.80	/	1F	20,267.29
7	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716476 号	PACK 车间	钢筋砼	17.00	/	2F	35,870.27

序号	权证编号	建筑物名称	结构	檐高(米)	行车	层数(层)	建筑面积m ²
8	渝(2024)两江新区不动产权第000716478号	配餐中心	钢筋砼	12.30	/	2F	5,565.62
9	渝(2024)两江新区不动产权第000716481号	综合站房	钢筋砼	11.20	10t:1台 3t:1台	1F	8,655.35
10	渝(2024)两江新区不动产权第000716486号	污水处理站	钢结构	9.70	/	1F	2,493.75
11	渝(2024)两江新区不动产权第000716819号	油化库	钢筋砼	6.60	/	1F	451.36
12	渝(2024)两江新区不动产权第000716899号	固废站	钢筋砼	7.60	/	1F	451.36
13	渝(2024)两江新区不动产权第000717018号	淋雨检测	钢结构	11.60	/	1F	9,144.11
14	渝(2024)两江新区不动产权第000717094号	商品化车间	钢结构	12.05	/	1F/局部2F	16,072.96
15	渝(2024)两江新区不动产权第000717146号	测试车间	钢结构	12.05	/	1F	14,298.36
16	渝(2024)两江新区不动产权第000717183号	PDI	钢结构	10.40	/	1F	5,126.76
17	渝(2024)两江新区不动产权第000717207号	模块化车间	钢结构	25.10	63/25t:4台 2t:1台	2F/局部4F	74,570.03
18	渝(2024)两江新区不动产权第000717239号	发运中心	钢筋砼	10.65	/	2F	2,675.92
19	渝(2024)两江新区不动产权第000717279号	公厕	钢筋砼	4.15	/	1F	61.50
20	渝(2024)两江新区不动产权第000717305号	综合检测车间1	钢筋混凝土	18.30	/	1F/局部2F	30,100.37
21	渝(2024)两江新区不动产权第000717371号	检测地沟	钢结构	7.20	/	1F	903.96
22	渝(2024)两江新区不动产权第000717328号	主大门	钢筋混凝土	6.00	/	1F	137.22
23	渝(2024)两江新区不动产权第000717408号	物流门1	钢筋混凝土	5.10	/	1F	41.87
24	渝(2024)两江新区不动产权第000717428号	物流门2	钢筋混凝土	5.10	/	1F	42.01
25	渝(2024)两江新区不动产权第000717475号	物流门3	钢筋混凝土	5.10	/	1F	42.01
26	渝(2024)两江新区不动产权第000717518号	物流门4	钢筋混凝土	5.10	/	1F	35.76
27	渝(2024)两江新区不动产权第000717538号	物流门5	钢筋混凝土	5.10	/	1F	42.01
28	渝(2024)两江新区不动产权第000717558号	物流门6	钢筋混凝土	5.10	/	1F	42.01
29	渝(2024)两江新区不动产权第000717574号	110KV降压站	钢筋砼	10.05	/	1F	1,660.80
30	渝(2024)两江新区不动产权第000717615号	供液站	钢筋砼	8.46	/	1F	852.89
合计							847,501.70

本次评估的房屋附属设施共计 15 项，主要为路试跑道、道路广场、围墙、厂区架空管廊、研发性能测试道、绿化和海绵墙城市、挡土墙护坡及边坡框架、排水工程及燃气工程等。

上述房屋及附属设施均正常使用。房屋及附属设施所占用的土地使用权存在租赁、抵押他项权利。

截止评估出报告日，上述房屋均已办理不动产权证。被评估单位纳入评估范围内的土地使用权（权证号为渝(2023)两江新区不动产权第 000086237 号）以及地上建筑物均已办理抵押。抵押权人为：国家开发银行重庆市分行、中国建设银行股份有限公司重庆两江分行、中国工商银行股份有限公司重庆两江分行、中国农业银行股份有限公司重庆两江分行、交通银行股份有限公司重庆市分行、中信银行股份有限公司重庆市分行、平安银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司加州支行。担保代理行：重庆银行股份有限公司加州支行。

（2）在建工程-土建工程

委估在建工程为土建工程，位于重庆市两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块，为综合检测车间 2 及研发中心，建筑面积合计 74,317.40 平方米。在建工程概况如下：

①综合检测中心

车间为钢筋砼结构，建筑面积为 37,419.58 平方米，共 2 层，局部 3 层，建筑总高度为 18.75m；车间基础为桩基础、钢筋砼梁和柱、现浇楼（屋）面板，最大跨度 12m；车间外墙围护为岩棉板；门窗为铝合金门窗、钢质防火门、钢质电动卷帘门、钢质电动提升门、钢木隔声平开门；地面为环氧地坪；顶棚材料无机纤维喷涂矿（岩）棉；屋面防水 1.5 厚聚氨酯防水涂料+3.0 厚 SBS 自粘改性沥青卷材（聚酯胎）。

车间于 2023 年 2 月开工，预计完工时间为 2024 年 8 月。截止 2024 年 6 月 30 日，其工程形象进度为：主体完成、外墙围护完成、水电安装完 90%；设备基础完成 99%；内墙砌体完成 95%；墙体抹灰完成 95%；建筑地坪进度完成 85%；装饰装修进度完成 85%；机电安装完成 80%。

②研发中心

研发中心设计外形为圆柱体，基础形式采用旋挖灌注桩基础+承台，主体采用钢管混凝土结构，地下车库采用钢筋混凝土结构，建筑面积为 36,897.82 平方米，共 12 层，其中地上 11 层，地下 1 层，建筑高度 46.4 米；研发中心最大跨度 9.7m；外墙围护材料为断桥铝合金框、8+12A+8+12A+8 双中空双银钢化 Low-E 玻璃幕墙；门窗为木制门、钢制门、铝合金玻璃门窗；地面为金钢砂耐磨地面、地砖地面、石材地面、环氧地面；顶棚为石膏板、铝扣板、铝方通、楼承板氟碳漆；屋面防水做法为 3mm 厚 SBS 自粘性改性沥青防水卷材+1.5mm 厚聚氨酯防水涂料。

研发中心于 2023 年 2 月开工，预计完工时间为 2024 年 8 月。截止 2024 年 6 月 30 日形象进度为：主体完成 99%；幕墙完成 99%；机电安装完成 98%；装饰装修完成 99%。

委估在建工程已办理建设用地规划许可证（地字第 500141202300009 号）、建设工程规划许可证（建字第 500141202300123 号）、建筑工程施工许可证（编号：500123202311300101）；其与房屋及附属设施共用一宗土地，宗地已办理不动产权证，不动产权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地证载面积 1,838,063.00 平方米，权利性质为出让，用途为工业，权利人为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司。

（3）土地使用权

土地使用权为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司所属的 1 宗土地使用权。待估宗坐落于重庆市两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块，其西临铜锣大道，东

临龙骏大道，北临双河大道，南临欣荣路。土地已办理不动产权证，不动产权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地证载面积 1,838,063.00 平方米，权利人为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司，用途为工业用地，权利性质为出让，土地使用期限自 2022 年 12 月 09 日至 2072 年 12 月 08 日止。

宗地配套的基础设施状况完善，宗地开发程度为红线外“五通”（即：通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内“场地平整”。地上建有冲焊联合厂房、涂装车间、总装车间、压铸车间、电装车间、配餐中心、研发中心、综合检测车间等房屋建筑物，路试跑道、围墙、架空管廊、挡土墙护坡、给排水工程、动力管道以及燃气工程等构筑物及管道沟槽。截至评估基准日，其生产线已投产使用。

截至评估基准日，本次评估范围内的土地使用权已抵押，抵押物权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地面积 1,838,063.00 平方米；根据国家开发银行（5000202301100001784 号银团贷款合同的抵押合同）约定，借款人向各抵押权人借款人民币 440000 万元，贷款期限 23 年（即从 2023 年 4 月 28 日起，至 2046 年 4 月 28 日止）；

抵押人：重庆市两江新区龙盛新能源科技有限责任公司；

抵押权人：国家开发银行重庆分行；

抵押权人：中国建设银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：中国工商银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：中国农业银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：交通银行股份有限公司重庆市分行；

抵押权人：中信银行股份有限公司重庆分行；

抵押权人：平安银行股份有限公司重庆分行；

抵押权人：重庆银行股份有限公司加州支行。

在贷款发放前，对项目建设用地使用权进行抵押登记，项目建成具备抵押登记条件后 60 个工作日内，进一步追加项目地上建筑物抵押登记，并将原土地使用权抵押调整为项目不动产权抵押登记。

2、固定资产

纳入评估范围内固定资产包括机器设备和电子设备。

（1）机器设备

纳入本次评估的机器设备主要为焊装线、焊装车间机器人焊钳（钢、铝）项目、焊装钢构线项目、F2 高（低）压线束电检设备项目、涂装生产线、涂装机器人、检测线项目（60JPH）、总装车间（R）加注充气设备（30JPH）、充电桩项目、检测线、车门密封条自动安装工作站、总装车间底盘合装工位、总装车间非标、辅线（淋雨线、商品化线）、

机器人设备、冲压、涂装、物流工位器具、物流搬运设备及电动叉车项目、集装箱智能物流项目、牵引车 AGV、空调系统、六自由度振动试验系统、高性能四电机 VIL 测试台架&动力总成测试台架、充电桩、通道轴耦合道路模拟试验系统、工业 CT 系统项目、便携式蓝光扫描仪、便离线间隙面差检测设备、激光跟踪仪、便携式三坐标、绝缘检测设备、3D 激光快速成型打印机等其他生产设备、维修标定检测等设备、实验室标准检测设备、标准设备及非标工具等设备，共计 2,503 台/套。

（2）电子设备

纳入本次评估的电子设备主要为基础网络、IT 配电和制冷系统、数据中心、虚拟化平台、HANA 一体机、数据备份系统、数据服务器、电脑、打印机和办公家具等，共计 3,757 台/套。

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围内设备投入时间短，设备均正常使用。

3、在建工程-设备安装工程

纳入评估范围内在建工程为设备安装工程，包括集装箱立体库、自动驾驶电动重卡、下车体总成补焊系统、车身总成侧围内板补焊系统等共计 1014 台/套设备。在建工程为企业生产主要设备，这部分设备于 2023 年 2 月--2023 年 12 月签订合同，所有项目均在建设中，设备已到达施工现场，财务账面值为支付的合同进度款，预计大部分项目完工时间在 2024 年 7 月至 10 月。

（五）无形资产状况

无形资产为其他无形资产，为外购的专用经营管理软件。包括尺寸测量数据统计分析平台（MMDS 系统）、ERP 系统软件、SCM 系统、QMS 系统等共计 32 项。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

(二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

- (一) 《赛力斯集团股份有限公司第五届董事会第十一次会议决议》；
- (二) 《赛力斯集团股份有限公司与重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司之发行股份购买资产协议》。

二、法律法规依据

- (一) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- (二) 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布，2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改）；
- (三) 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于修订通过）；
- (四) 《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订通过）；
- (五) 《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65号）；
- (六) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- (七) 关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
- (八) 《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）；
- (九) 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，中华人民共和国国务院令第588号、第709号修订）；
- (十) 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，中华人民共和国国务院令第732号修改）；
- (十一) 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）；

(十二)《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

(十三)《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);

(十四)《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);

(十五)《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);

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

(十七)《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》(证监办〔2013〕6号);

(十八)《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第214号);

(十九)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过);

(二十)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订通过);

(二十一)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订通过);

(二十二)其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

(二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

(三)《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号);

(四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

(五)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

(六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

(七)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);

(八)《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

(九)《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》(中评协〔2019〕

39号)；

- (十) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- (十一) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- (十二) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
- (十三) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- (十四) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
- (十五) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- (十六) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- (十七) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
- (十八) 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号)；
- (十九) 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)；
- (二十) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- (二十一) 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕35号)；
- (二十二) 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协〔2021〕30号)；
- (二十三) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一) 不动产权证；
- (二) 设备购置发票及合同；
- (三) 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证；
- (四) 建设工程施工许可证、施工合同；
- (五) 其他权属证明资料。

五、取价依据

- (一) 《最新资产评估常用数据与参数手册》第二版(吕发钦主编)；
- (二) 2024年版《机电产品全球报价系统》、《机电产品价格信息查询系统》；
- (三) 评估基准日近期的“特种检测设备采购”网站及机器设备生产企业代理网站等专业设备交易价格信息网站；
- (四) 重庆市建设工程造价信息公布的造价信息；

（五）财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）；

（六）国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（国家发改委 2023 年 670 号文）；

（七）《工程勘察设计收费管理规定》计价格 2023-10 号文；

（八）重庆市人民政府关于城市建设配套费征收标准的通知（渝府发〔2015〕53 号和渝府发〔2021〕29 号）；

（九）关于发布《重庆市施工图审查设计文件审查收费指导意见》的通知（渝设协字[2019]05 号）；

（十）国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格[2015]299 号）；

（十一）《重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司智能网联新能源汽车产业园项目可行性研究报告》（天健渝（2023）-ZX024 号）；

（十二）《企业绩效评价标准值》2023 年；

（十三）被评估单位提供的转固表、项目工程结算资料；

（十四）中国土地市场网公布的价格信息；

（十五）重庆市中心城区城市地价动态监测结果；

（十六）全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）；

（十七）被评估单位财务部门提供的各类凭证、合同及协议；

（十八）被评估单位提供的最近几年审计报告；

（十九）评估人员与经营管理、财务等部门网络访谈获得的资料；

（二十）评估人员收集的其它与本次评估相关的资料。

六、其他依据及参考资料

（一）被评估单位提供的资产评估申报表；

（二）被评估单位提供的基准日会计报表、账册、凭证及合同；

（三）被评估单位提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”；

（四）其他参考资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。根据《资产评估准则—企业价值》，企业价值评估，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。由重庆两江新区龙盛新能源有限责任公司的运营模式可知，公司本身不进行生产和销售，公司在完成厂房和生产线建设后即对外出租或出售。对于市场法，由于国内缺乏与被评估企业同类型运营模式的公司或可比较交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产。但由于被评估企业设立的目的是打造集研发、采购、生产、运营、销售、结算为一体的智能网联新能源汽车产业园项目，是一种创新市场化项目投资模式。被评估单位运营模式同 SPV 公司，公司本身不进行任何生产和销售业务，现金流主要表现为租金流入，但根据租赁协议约定标的资产的租金标准原则上是平衡被评估单位所有股东投资建设智能网联新能源汽车产业园项目融资成本，如果仅以租金形式确认现金流进行估值难以反映其真实价值。且由于被评估单位汽车产业园项目尚未完全竣工，租赁资产可能发生变化，根据租赁协议，租赁双方未对项目完全竣工后的租金进行明确约定，因而未来年度的租金收入具有不确定性。同时，根据被评估单位管理层制定的未来发展规划，未来的运营模式也可能发生改变，未来年度是否有租金流入尚不能明确。综合以上原因，由于难以合理预测企业未来的盈利能力和可能承担的风险，故不适合采用收益法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用资产基础法的评估结果作为评估结论。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、长期应收款、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产及流动负债和非流动负债，评估方法主要采用重置成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款和其他流动资产。

（一）货币资金

货币资金为银行存款。将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）应收款项

应收款项包括应收账款和预付账款。

应收账款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

预付账款：按该款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣或认证的增值税进项税。经核对企业增值税政策、该资产形成的原因及相关发票等，核实无误，以核实后的账面值确认评估值。

二、长期应收款

根据赛力斯汽车有限公司重庆两江分公司与重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司签订的两江生产基地扩能项目设备转让合同，赛力斯汽车有限公司重庆两江分公司因生产经营需要，向重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司购买部分设备。截至评估基准日，纳入评估范围内长期应收款为被评估单位应收赛力斯汽车有限公司重庆两江分公司的设备转让价款尾款。评估人员在核实相关资产转让合同、已付款部分收款凭

证、发票无误后，以核实后的账面值确定评估值。

三、投资性房地产-房屋及附属设施

（一）评估方法选取

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于无法收集到可比交易案例，本次评估不适宜采用市场法。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估因市场上无类似房屋出租案例无法直接获取租赁收益；虽企业已经签订了一份整体资产的租赁合同，但从整体收益剥离出评估对象房屋的收益，存在收益的客观性、持续性、有效性的差异，因此不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且本次评估对象有完整的工程结算资料，因此适宜选用成本法。

（二）具体评估方法

成本法的技术思路是通过求取评估对象在评估基准日的重置价值，其中重置价值为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与建筑物具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

式中：重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税+

投资利润

1、重置成本的确定

（1）建安工程造价的确定

本次评估项目尚未完成竣工结算报告。但因建设方即被评估单位聘请的项目造价跟踪审计机构对评估对象工程的结算与施工方均已核对确认。本次评估根据结算中的“单位工程结算价汇总表”、“人材机价差表”及评估基准日人工执行标准、重庆市建筑材料价格进行调整换算成评估基准日时的建安工程造价。

（2）前期费用及其他费用

房屋及附属设施的前期费用及其他费用包含按工程比例计取的费用和按建筑面积计取的费用两部分组成。根据国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299号），本次评估前期费用参考市场行情并结合项目实际综合确定。

（3）资金成本

本次评估资金成本按建筑工程的合理工期计算。即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以建安工程造价费和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率依据全国银行间同业拆借中心受权公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）确定。

（4）可抵扣的增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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）等的相关规定，开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估的重置全价。

本次评估房屋的各项成本可抵扣进项税如下：

可抵扣增值税 = 建安工程造价 ÷ (1 + 9%) × 9% + 可抵扣项前期费用 ÷ (1 + 6%) × 6%

（5）投资利润

投资利润指投资者在建设期的合理回报，根据国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》中行业平均投资利润率确定。

2、综合成新率的确定

采用打分法和使用年限法两种方法分别进行成新率测定，然后取两种方法的加权算术平均值作为建筑物的综合成新率。

(1) 打分法测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面、门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：完好分值率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+部分合计得分×部分权重

(2) 使用年限法是根据房屋建筑物的已使用年限和耐用年限来确定房屋建筑物的理论成新率，其计算公式如下：

理论成新率=1-(1-残值率)×(已使用年限/耐用年限)

综合成新率=完好分值率×权重+理论成新率×权重

四、投资性房地产-在建工程

委估在建工程为土建工程，位于重庆市两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块，为综合检测车间 2 及研发中心。

评估人员到工程现场进行查勘，了解工程的形象进度；查阅工程合同，了解合同约定条款和工程费额；对账面记录进行核实，了解已支付工程款的明细构成，分析工程款项的支出是否正常，了解是否存在按工程进度应付而未付或超进度支付的情况，判断入账金额的合理性。

根据评估目的及评估对象的状况，对在建土建工程采用重置成本法进行评估。即：

在建工程评估值=核实后的建安成本+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税+投资利润

(一) 建安成本的确定

被评估单位有完整的工程进度结算资料，根据工程结算资料，本次评估建安成本以核实后在建工程账面价值构成中所包含的建造成本确认。

(二) 前期费用及其他费用

房屋及附属设施的前期费用及其他费用包含按工程比例计取的费用和按建筑面积计取的费用两部分组成。根据国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299 号），本次评估前期费用参考市场行情根据经验确定。

(三) 资金成本

本次评估资金成本以建安工程造价费和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋

建筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率依据全国银行间同业拆借中心受权公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）确定；计息时间以工程开工日始至评估基准日止确定。

（四）可抵扣的增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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）等的相关规定，开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估的重置全价。

本次评估在建工程建安成本为不含税价，可抵扣增值税为前期费用应抵扣的税费：

$$\text{可抵扣增值税} = \text{可抵扣项前期费用} \div (1 + 6\%) \times 6\%$$

（五）投资利润

投资利润指投资者在建设期的合理回报，根据国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》中行业平均投资利润率确定。

五、投资性房地产-土地使用权

（一）评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》、《资产评估执业准则——不动产》，地价评估常用方法主要有市场比较法、收益法、基准地价系数修正法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于估价对象为出让工业用地，重庆市土地出让市场较为活跃，从中国土地市场网能获取同类型土地的交易案例，且相关指标、参数等接近，本次评估适宜采用市场比较法。

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一种估价方法。2023年重庆市发布了《重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权

基准地价的通知》，待估土地位于基准地价覆盖区内，为工业用地 2 级，可以采用基准地价系数修正法进行评估。

由于市场上难以获取纯工业土地的租金数据，虽企业已经签订了一份整体资产的租赁合同，但从整体收益剥离出评估对象土地使用权的收益，存在收益的客观性、持续性、有效性的差异，因此不适宜选用收益法。委托评估的土地位于已开发工业园区内，亦不适用成本法进行评估。

综上，根据本次评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，对评估对象的土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估，以两种方法评估结果的加权平均值确定为估价对象的价值。

（二）具体评估方法

1、市场比较法

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

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

式中：

P-估价对象价格；

PB-比较实例价格；

A-估价对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B-估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C-估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D-估价对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E-估价对象年期修正指数/比较实例年期修正指数。

2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）=基准地价×K1×K2×K3×（1+∑Ki）

式中：

K1——期日修正系数

K2——土地使用年期修正系数

K3——容积率修正系数

$\sum K_i$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

若基准地价设定的开发程度与待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故：

设定开发程度条件下的宗地地价=基准地价设定开发程度下的宗地地价 \pm 开发程度修正幅度。

六、固定资产-设备

（一）评估方法的选择

本次评估对象为机器设备和电子设备。

根据《资产评估执业准则——机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。由于市场上难以获取同类生产线设备的租金数据，虽企业已经签订了一份整体资产的租赁合同，但从整体收益剥离出评估对象设备的收益，存在收益的客观性、持续性、有效性的差异，因此不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。

成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本 \times 成新率

（二）具体评估方法

1、机器设备重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用，如：设备购置费（设备出厂价）、运杂费、安装调试费、设备基础费等。

对于机器设备，重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+联合调试费+前期费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额+投资利润

（1）设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2024年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

（2）设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

运杂费=设备含税购置价×运杂费率

在确定设备重置成本中已包含运杂费费用，评估时未考虑。

（3）安装调试费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

在确定设备重置成本中已包含安装调试费费用，评估时未考虑。

（4）基础费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

基础费=设备含税购置价×基础费率

设备基础在房屋建筑物、构筑物中已单独考虑，设备评估时未考虑。

（5）联合调试费的确定

进行生产线的价值评估，在组成生产线的独立设备试车结束后，还要对生产线设备的运转进行衔接调试，选用适宜的费率计取。

联合调试费=（设备购置+安装调试费）×联合调试费率

（6）前期费用

前期费用包括建设单位管理费、项目可行性研究费、勘察和工程设计费、招投标代理费和工程监理费，相关前期费率按生产企业工程总体投资规模对应的费率记取。前期费用测算公式如下：

前期费用=（设备含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费）×前期费率

（7）资金成本

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费、联合调试费及前期其他费用等均匀投入。计算公式如下：

资金成本=（设备含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费+联合调试费+前期费用）
×合理建设周期×贷款利率/2

（8）可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》财税[2019]39号的相关规定，购进的生产设备可抵扣进项税。计算公式如下：

可抵扣增值税进项税额=（设备购置价/1.13×13%）+（运杂费/1.09×9%）+（安装调试费/1.09×9%）+（基础费/1.09×9%）+（联合调试费/1.09×9%）+（（前期费用-管理费）/1.06×6%）

（9）投资利润

投资利润指投资者在建设期的合理回报，根据国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》中行业平均投资利润率确定。

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

重置成本（不含税）=设备含税重置成本-可抵扣增值税进项税额

2、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额 或

重置成本=设备不含税购置价（取整）

（三）成新率的确定

1、对于重要的机器设备，按照年限法的成新率并结合观察法（即勘查打分法）确定的综合成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

观察法是评估人员根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

年限法确定成新率权重为 40%，观察法确定的成新率权重为 60%。其中年限法成新率计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\% \\ \text{或：年限法成新率} &= \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\% \end{aligned}$$

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

2、对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

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

当设备的技术状况严重偏离，造成实际的成新率与年限法成新率差异较大时，按照下式计算成新率：

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

3、电子设备属于价值量较小的通用设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。按使用年限确定成新率的公式为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\% \quad \text{或} \\ \text{成新率} &= \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\% \end{aligned}$$

七、在建工程

评估人员了解到工程施工要求进场设备已进场，安装正在进行中，查阅工程合同，对账面记录进行核实，了解已支付工程款的明细构成，分析工程款项的支出是否正常，了解是否存在按工程进度应付而未付或超进度支付的情况。

目前该企业设备在建工程均在安装建设中，在建工程的实际完工程度与实际工程款支付进度相符，此次评估对于合理的设备购置费按账面值确定，并计算设备安装工程建设周期合理的资金成本和前期费用的投入。

对于资金成本，按各设备安装项目实际开始时间到评估基准日均匀投入计算。对于前期费用，包括建设单位管理费、项目可行性研究费、勘察和工程设计费、招投标代理费和工程监理费，相关前期费率按生产企业工程总体投资规模对应的费率记取。

八、使用权资产

使用权资产为被评估单位向重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司租赁的房屋建筑物资产累计折旧后的账面价值。对使用权资产经过核实相关合同协议、原始发生额，抽查原始入账凭证及附件、账面价值计算依据、使用权资产初始确认、后续计量等资料，确定其账面记录的真实性、准确性和合规性，以核实后账面值作为评估值。

九、无形资产——其他无形资产

本次评估的无形资产——其他无形资产为企业外购的软件。

（一）评估方法的选取

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用成本法对外购定制软件进行评估。评估方法选择理由如下：

1、成本法是通过估算无形资产重置成本和贬值率来评估无形资产价值的方法，外购无形资产的成本包括无形资产的购买价和购置费用。经了解，被评估单位外购无形资产发生的相关费用可以归集，因此可以采用成本法进行评估。

2、收益法是通过预测未来无形资产所产生的收益额并将其折现来确定无形资产价值的方法，由于本次申报的无形资产为企业外购的日常办公及管理用软件，与未来收益的关联性较小，因此未采用收益法评估。

3、市场法是将待估无形资产与可比无形资产的交易案例进行比较修正后确定技术类无形资产价值的方法，由于本次申报的外购软件为定制软件，难以收集到类似的交易

案例，因此未采用市场法评估。

（二）评估方法的介绍

成本法是通过估算委估软件的重置成本和贬值率来确定软件的价值，具体计算公式如下：

无形资产评估值=重置成本×(1-贬值率)

贬值率=已使用年限/(已使用年限+剩余使用年限)×100.00%

十、递延所得税资产

纳入本次评估范围的递延所得税资产为被评估单位实行新会计准则，在评估基准日会计和税法在确认企业所得税时的暂时性差异。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

十一、其他非流动资产

其他非流动资产为企业根据协议或合同已支付给上海越聚试验设备有限公司、重庆凯瑞测试装备有限公司、堀场（中国）贸易有限公司、苏州佐竹冷热控制技术有限公司等公司购置生产线设备的款项。评估核实相关合同协议、原始发生额，抽查原始入账凭证及附件，确定其账面记录的真实性、准确性和合规性，以核实后账面值作为评估值。

十二、负债

负债为流动负债及非流动负债，包括应付账款、应交税费、一年内到期的非流动负债、长期借款、租赁负债和递延所得税负债。评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第四章 评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处和被评估单位与负责

人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、近年审计报告等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋、重点构筑物和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；对在建工程现场查看形象进度，了解施工质量，掌握工程款实际支付情况；

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况；

4、对其他无形资产，了解形成或取得过程、在生产过程中的作用等；

5、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

6、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明投资性房地产、固定资产、无形资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、访谈等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的经营、管理状况，并形成访谈记录。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括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，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、使用权资产、长期应收款、其他非流动资产和负债评估等类别，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对资产基础法中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出资产基础法的评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的持续经营下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

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

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、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基本一致；

2、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

与目前保持一致；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值为 816,395.20 万元，增值额为 56,709.94 万元，增值率 7.46%。

即：重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司于评估基准日 2024 年 6 月 30 日总资产账面价值 1,257,874.02 万元，评估价值为 1,314,583.96 万元，增值额为 56,709.94 万元，增值率为 4.51%；总负债账面价值为 498,188.76 万元，评估价值为 498,188.76 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 759,685.26 万元，净资产评估价值为 816,395.20 万元，增值额为 56,709.94 万元，增值率为 7.46%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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%
流动资产	567,131.70	567,131.70	-	-
非流动资产	690,742.33	747,452.27	56,709.94	8.21
长期应收款	69,946.38	69,946.38	-	-
投资性房地产	463,593.88	503,283.03	39,689.15	8.56
固定资产	98,555.53	111,953.02	13,397.49	13.59
在建工程	45,377.08	49,000.38	3,623.30	7.98
使用权资产	105.65	105.65	-	-
无形资产	4,075.55	4,075.55	-	-

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%
递延所得税资产	26.41	26.41	-	-
其他非流动资产	9,061.84	9,061.84	-	-
资产总计	1,257,874.02	1,314,583.96	56,709.94	4.51
流动负债	180,806.97	180,806.97	-	-
非流动负债	317,381.79	317,381.79	-	-
负债合计	498,188.76	498,188.76	-	-
净资产（所有者权益）	759,685.26	816,395.20	56,709.94	7.46

资产基础法评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

第七章 特别事项说明

一、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现委估资产权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

二、委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估，未发现委托人有提供的其他关键资料情况。

三、评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，未发现评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

四、重要的利用专家工作及报告情况

本评估报告纳入评估范围的资产及负债账面值为大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的清查值。本次评估报告引用大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的大信审字【2024】第 2-00662 号审计报告，该报告为标准无保留意见审计报告，本次审计报告引用获得委托人同意，同时资产评估师对引用报告的时效性和可靠性进行了专业分析判断，评估机构仅承担引用责任。

五、重大期后事项

本次评估，未发现委托人有提供的其他重大期后事项。

六、评估程序受限的说明

此次评估对于管道和沟槽评估明细表中的地下管线、沟槽等隐蔽工程，由于工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等核实其存在性、技术状态及其权属。

除上述资产核实受到限制外，其他没有发现不能采用现场调查方式直接核实资产。

七、其他需要说明的事项

（一）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。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（二）在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权交易可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（三）依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次固定资产评估值不含增值税。

（四）截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围内的土地使用权（权证号为渝（2023）两江新区不动产权第000086237号）以及地上建筑物均已办理抵押。抵押权人为：国家开发银行重庆市分行、中国建设银行股份有限公司重庆两江分行、中国工商银行股份有限公司重庆两江分行、中国农业银行股份有限公司重庆两江分行、交通银行股份有限公司重庆市分行、中信银行股份有限公司重庆市分行、平安银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司加州支行。担保代理行：重庆银行股份有限公司加州支行。

（五）截至评估基准日，经评估人员现场核实，被评估单位纳入评估范围内投资性房地产-房屋及辅助设施已达到预定可使用状态，符合资产确认条件，被评估单位会同会计师按照预计结算金额暂估确认投资性房地产资产原值，同时暂估相应负债。

（六）此次对纳入评估范围内的投资性房地产在评估过程中参考了经被评估单位重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司、基建承包人中国建筑第八工程局有限公司（联合体）和中机中联工程有限公司、结算审计单位重庆恒申达工程造价咨询有限公司共同确认的《两江新区龙兴新城智能网联新能源汽车产业园基础设施配套项目结算金额明细表》中的结算数据，若未来年度竣工结算审计后确定的结算金额与该预计结算金额不一致，则需对评估结论作出相应调整。

（七）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人或被评估单位委托时未作特殊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。

（八）本资产评估结论由中京民信（北京）资产评估有限公司出具，受本公司评估

人员的执业水平和能力的影响，资产评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，也不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证，仅作为有关当事人的价值参考。

我们未考虑上述事项对评估结论可能的影响，提请委托人予以关注。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二四年六月三十日起至二〇二五年六月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

四、除委托人和法律、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；

五、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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二四年九月四日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:  李新星
1101081308676

资产评估师:  1101081308676

法定代表人: 

中京民信(北京)资产评估有限公司
二〇二四年九月四日


资产评估报告附件：

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 被评估单位专项审计报告；
- 三、 委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 四、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 六、 签字资产评估师的承诺函；
- 七、 资产评估机构备案公告；
- 八、 资产评估机构法人营业执照；
- 九、 签字资产评估师执业会员证书。

委托人承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

因赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业(有限合伙)、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产事宜。为此，我公司特委托贵公司对该行为所涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、评估对象为股东全部权益价值，我公司确认评估范围为被评估企业基准日经审计后的全部资产及负债；
- 3、我公司及我公司主要负责人和评估工作配合人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委 托 人 ： _____



法定代表人（签字）： _____

A handwritten signature in black ink, appearing to read "张正萍".



张正萍

日 期：2024 年 7 月 31 日

委托人承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

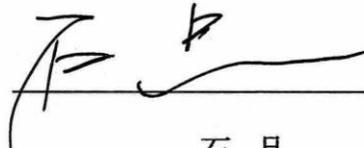
因赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业(有限合伙)、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产事宜。为此，我公司特委托贵公司对该行为所涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、评估对象为股东全部权益价值，我公司确认评估范围为被评估企业基准日经审计后的全部资产及负债；
- 3、我公司及我公司主要负责人和评估工作配合人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委 托 人 ：



法定代表人（签字）：


石 品

日 期：2024 年 8 月 23 日

委托人承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

因赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业(有限合伙)、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产事宜。为此，我公司特委托贵公司对该行为所涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、评估对象为股东全部权益价值，我公司确认评估范围为被评估企业基准日经审计后的全部资产及负债；
- 3、我公司及我公司主要负责人和评估工作配合人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委 托 人 ： _____



法定代表人（签字）： _____



李克伟

日 期：2024 年 7 月 31 日

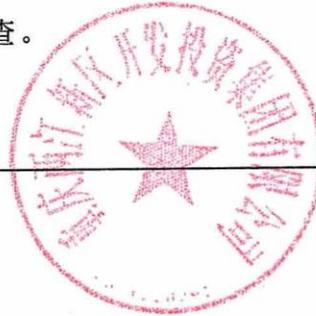
委托人承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

因赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业(有限合伙)、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产事宜。为此，我公司特委托贵公司对该行为所涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、评估对象为股东全部权益价值，我公司确认评估范围为被评估企业基准日经审计后的全部资产及负债；
- 3、我公司及我公司主要负责人和评估工作配合人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委 托 人 ： _____



法定代表人（签字）： _____



穆军

日 期：2024 年 7 月 31 日

被评估单位承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

因赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产事宜。为此，赛力斯集团股份有限公司、重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司共同委托中京民信（北京）资产评估有限公司对重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、纳入评估范围的资产未重、未漏，与经济行为涉及的资产范围一致，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 3、所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
- 4、我公司提供的评估明细表所载内容为经过委托人确认的评估范围；
- 5、我公司及我公司主要负责人和评估工作配合人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 6、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 8、接受评估行政主管部门的监督检查。



(本页无正文)



被评估单位：重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司

龙雪松



法定代表人：_____

龙雪松



日期：2024年8月30日

资产评估师承诺函

重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司、重庆两江新区开发投资集团有限公司和赛力斯集团股份有限公司：

受你们单位的委托，我们对赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买资产事宜涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值，以2024年6月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师（签名盖章）：



资产评估师（签名盖章）：



日期：2024年9月4日

北京市财政局

2018-0021号

备案公告

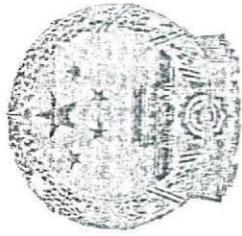
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京三丰资产评估有限公司
- 2、北京中企普惠资产评估有限公司
- 3、北京中宝信资产评估有限公司
- 4、北京中科华资产评估有限公司
- 5、中京民信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中昌明资产评估事务所（普通合伙）
- 7、北京市康明资产评估有限公司
- 8、北京安华信鸿天资产评估有限责任公司
- 9、北京友源资产评估事务所有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证监会监督管理委员会审查，批准
中京民信（北京）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0270037003
变更文号：财办企[2009]131号
序列号：000093

发证时间：二〇〇九年九月



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：42190022

会员姓名：李新星

证件号码：420222*****7



所在机构：中京民信(北京)资产评估有限公司
湖北分公司

年检情况：通过 (2024-04-29)

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就品牌

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2025-3-31 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11170130

会员姓名：潘葵

证件号码：433002*****6

所在机构：中京民信(北京)资产评估有限公司



年检情况：通过(2024-04-27)

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就品牌

本人印鉴：



签名：

潘葵



(有效期至2025-01-30日止)

赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业（有
有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区
开发投资集团有限公司发行股份购买资产
涉及的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司
股东全部权益价值

资产评估说明

京信评报字（2024）第 516 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二四年九月四日



目 录

说明一	关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	61
说明二	评估对象与评估范围.....	62
	一、评估对象与评估范围.....	63
	二、实物资产的分布情况及特点.....	63
	三、无形资产情况.....	67
	四、账外资产情况.....	68
说明三	资产核实情况总体说明.....	69
	一、资产核实过程.....	70
	二、资产权属状况.....	72
	三、影响资产核实的事项.....	72
	四、资产核实结论.....	72
说明四	评估技术说明	73
	流动资产评估说明.....	74
	投资性房地产-房屋及附属设施评估说明	76
	投资性房地产-在建工程评估说明	96
	投资性房地产-土地使用权评估说明	101
	固定资产-设备评估说明	117
	在建工程——设备安装工程评估说明.....	130
	无形资产——其他无形资产评估说明.....	131
	其他非流动资产评估说明.....	135
	长期应收款评估说明.....	136
	负债评估说明	137
说明五	评估结论与分析说明.....	140
	一、评估结论	141
	二、评估结论与账面价值比较的变动情况及情况.....	141

说明一



关于《资产评估说明》使用范围的声明

本说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监督管理机构和管理部门使用。非为法律法规规定,说明的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,也不得见诸公开媒体。

说明二

评估对象与评估范围说明



评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

委托评估的评估对象为重庆两江新区龙盛新能源有限责任公司的股东全部权益价值，评估范围为重庆两江新区龙盛新能源有限责任公司的全部资产和负债。

委托评估的资产类型流动资产、长期应收款、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产，负债为流动负债和非流动负债。其账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	567,131.70
非流动资产	690,742.33
长期应收款	69,946.38
投资性房地产	463,593.88
固定资产	98,555.53
在建工程	45,377.08
使用权资产	105.65
无形资产	4,075.55
递延所得税资产	26.41
其他非流动资产	9,061.84
资产总计	1,257,874.02
流动负债	180,806.97
非流动负债	317,381.79
负债合计	498,188.76
净资产（所有者权益）	759,685.26

纳入评估范围的资产及负债业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2024]第 2-00662 号审计报告。

二、实物资产的分布情况及特点

被评估单位的主要实物资产为投资性房地产、固定资产和在建工程。

（一）投资性房地产

纳入评估范围内投资性房地产包括房屋及附属设施、在建工程、土地使用权。

1、房屋及附属设施

本次评估的房屋共计 30 项，总建筑面积为 847,501.70 平方米。为冲焊车间、涂装车

间、总装车间、压铸车间、模块化车间、试制车间、PDI 车间、电装/PACK 车间、整车测试车间及配套生产生活设施，房屋主要建成时间为 2023 年 9 月，已办理不动产权证，房屋占用的土地使用权为出让、工业用地。房屋概况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	檐高(米)	行车	层数(层)	建筑面积㎡
1	渝(2024)两江新区不动产权证第 00716462	冲焊联合厂房	钢结构	22.00	/	1F/局部 2F	235,620.45
2	渝(2024)两江新区不动产权证第 000716464 号	涂装车间 1	钢结构	23.00	/	1F/局部 2F	71,079.22
3	渝(2024)两江新区不动产权证第 000716466 号	涂装车间 2	钢结构	23.00	/	1F/局部 2F	66,057.39
4	渝(2024)两江新区不动产权证第 00716468	总装车间	钢结构	16.20	/	1F/局部 2F	212,108.40
5	渝(2024)两江新区不动产权证第 000716469 号	压铸车间	钢结构	20.50	160/100t:4 台	1F/局部 3F、 地下 1F	33,030.69
6	渝(2024)两江新区不动产权证第 000716473 号	电装车间	钢结构	12.80	/	1F	20,267.29
7	渝(2024)两江新区不动产权证第 000716476 号	PACK 车间	钢筋砼	17.00	/	2F	35,870.27
8	渝(2024)两江新区不动产权证第 000716478 号	配餐中心	钢筋砼	12.30	/	2F	5,565.62
9	渝(2024)两江新区不动产权证第 000716481 号	综合站房	钢筋砼	11.20	10t:1 台 3t:1 台	1F	8,655.35
10	渝(2024)两江新区不动产权证第 000716486 号	污水处理站	钢结构	9.70	/	1F	2,493.75
11	渝(2024)两江新区不动产权证第 000716819 号	油化库	钢筋砼	6.60	/	1F	451.36
12	渝(2024)两江新区不动产权证第 000716899 号	固废站	钢筋砼	7.60	/	1F	451.36
13	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717018 号	淋雨检测	钢结构	11.60	/	1F	9,144.11
14	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717094 号	商品化车间	钢结构	12.05	/	1F/局部 2F	16,072.96
15	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717146 号	测试车间	钢结构	12.05	/	1F	14,298.36
16	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717183 号	PDI	钢结构	10.40	/	1F	5,126.76
17	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717207 号	模块化车间	钢结构	25.10	63/25t:4 台 2t:1 台	2F/局部 4F	74,570.03
18	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717239 号	发运中心	钢筋砼	10.65	/	2F	2,675.92
19	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717279 号	公厕	钢筋砼	4.15	/	1F	61.50
20	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717305 号	综合检测车间 1	钢筋混凝土	18.30	/	1F/局部 2F	30,100.37
21	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717371 号	检测地沟	钢结构	7.20	/	1F	903.96
22	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717328 号	主大门	钢筋混凝土	6.00	/	1F	137.22
23	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717408 号	物流门 1	钢筋混凝土	5.10	/	1F	41.87
24	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717428 号	物流门 2	钢筋混凝土	5.10	/	1F	42.01
25	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717475 号	物流门 3	钢筋混凝土	5.10	/	1F	42.01
26	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717518 号	物流门 4	钢筋混凝土	5.10	/	1F	35.76
27	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717538 号	物流门 5	钢筋混凝土	5.10	/	1F	42.01
28	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717558 号	物流门 6	钢筋混凝土	5.10	/	1F	42.01
29	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717574 号	110KV 降压站	钢筋砼	10.05	/	1F	1,660.80
30	渝(2024)两江新区不动产权证第 000717615 号	供液站	钢筋砼	8.46	/	1F	852.89
合计							847,501.70

本次评估的房屋附属设施主要为路试跑道、道路广场、围墙、厂区架空管廊、研发性能测试道、绿化和海绵墙城市、挡土墙护坡及边坡框架、排水工程及燃气工程等。

上述房屋及附属设施均正常使用。房屋及附属设施所占用的土地使用权存在租赁、抵押他项权利。

截止评估出报告日，上述房屋均已办理不动产权证。被评估单位纳入评估范围内的土地使用权（权证号为渝(2023)两江新区不动产权第 000086237 号）以及地上建筑物均已办理抵押。抵押权人为：国家开发银行重庆市分行、中国建设银行股份有限公司重庆两江分行、中国工商银行股份有限公司重庆两江分行、中国农业银行股份有限公司重庆两江分行、交通银行股份有限公司重庆市分行、中信银行股份有限公司重庆市分行、平安银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司加州支行。担保代理行：重庆银行股份有限公司加州支行。

2、在建工程—土建工程

委估在建工程为土建工程，位于重庆市两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块，为综合检测车间 2 及研发中心，建筑面积合计 74,317.40 平方米。在建工程概况如下：

（1）综合检测中心

车间为钢筋砼结构，建筑面积为 37,419.58 平方米，共 2 层，局部 3 层，建筑总高度为 18.75m；车间基础为桩基础、钢筋砼梁和柱、现浇楼（屋）面板，最大跨度 12m；车间外墙围护为岩棉板；门窗为铝合金门窗、钢质防火门、钢质电动卷帘门、钢质电动提升门、钢木隔声平开门；地面为环氧地坪；顶棚材料无机纤维喷涂矿（岩）棉；屋面防水 1.5 厚聚氨酯防水涂料+3.0 厚 SBS 自粘改性沥青卷材（聚酯胎）。

车间于 2023 年 2 月开工，预计完工时间为 2024 年 8 月。截止 2024 年 6 月 30 日，其工程形象进度为：主体完成、外墙围护完成、水电安装完 90%；设备基础完成 99%；内墙砌体完成 95%；墙体抹灰完成 95%；建筑地坪进度完成 85%；装饰装修进度完成 85%；机电安装完成 80%。

（2）研发中心

研发中心设计外形为圆柱体，基础形式采用旋挖灌注桩基础+承台，主体采用钢管混凝土结构，地下车库采用钢筋混凝土结构，建筑面积为 36,897.82 平方米，共 12 层，其中地上 11 层，地下 1 层，建筑高度 46.4 米；研发中心最大跨度 9.7m；外墙围护材料为断桥铝合金框、8+12A+8+12A+8 双中空双银钢化 Low-E 玻璃幕墙；门窗为木制门、钢制门、铝合金玻璃门窗；地面为金钢砂耐磨地面、地砖地面、石材地面、环氧地面；顶棚为石膏板、铝扣板、铝方通、楼承板氟碳漆；屋面防水做法为 3mm 厚 SBS 自粘性改性沥青防水卷材+1.5mm 厚聚氨酯防水涂料。

研发中心于 2023 年 2 月开工，预计完工时间为 2024 年 8 月。截止 2024 年 6 月 30 日形象进度为：主体完成 99%；幕墙完成 99%；机电安装完成 98%；装饰装修完成 99%。

委估在建工程已办理建设用地规划许可证（地字第 500141202300009 号）、建设工程规划许可证（建字第 500141202300123 号）、建筑工程施工许可证（编号：500123202311300101）；其与房屋及附属设施共用一宗土地，宗地已办理不动产权证，不动产权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地证载面积 1,838,063.00 平方米，权利性质为出让，用途为工业，权利人为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司。

3、土地使用权

土地使用权为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司所属的 1 宗土地使用权。待估宗坐落于重庆市两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块，其西临铜锣大道，东临龙骏大道，北临双河大道，南临欣荣路。土地已办理不动产权证，不动产权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地证载面积 1,838,063.00 平方米，权利人为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司，用途为工业用地，权利性质为出让，土地使用期限自 2022 年 12 月 09 日至 2072 年 12 月 08 日止。

宗地配套的基础设施状况完善，宗地开发程度为红线外“五通”（即：通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内“场地平整”。地上建有冲焊联合厂房、涂装车间、总装车间、压铸车间、电装车间、配餐中心、研发中心、综合检测车间等房屋建筑物，路试跑道、围墙、架空管廊、挡土墙护坡、给排水工程、动力管道以及燃气工程等构筑物及管道沟槽。截至评估基准日，其生产线已投产使用。

截至评估基准日，本次评估范围内的土地使用权已抵押，抵押物权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地面积 1,838,063.00 平方米；根据国家开发银行（5000202301100001784 号银团贷款合同的抵押合同）约定，借款人向各抵押权人借款人民币 440000 万元，贷款期限 23 年（即从 2023 年 4 月 28 日起，至 2046 年 4 月 28 日止）；

抵押人：重庆市两江新区龙盛新能源科技有限责任公司；

抵押权人：国家开发银行重庆分行；

抵押权人：中国建设银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：中国工商银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：中国农业银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：交通银行股份有限公司重庆市分行；

抵押权人：中信银行股份有限公司重庆分行；

抵押权人：平安银行股份有限公司重庆分行；

抵押权人：重庆银行股份有限公司加州支行。

在贷款发放前，对项目建设用地使用权进行抵押登记，项目建成具备抵押登记条件

后 60 个工作日内，进一步追加项目地上建筑物抵押登记，并将原土地使用权抵押调整为项目不动产权抵押登记。

（二）固定资产

纳入评估范围内固定资产包括机器设备和电子设备。

1、机器设备

纳入本次评估的机器设备主要为焊装线、焊装车间机器人焊钳（钢、铝）项目、焊装钢构线项目、F2 高（低）压线束电检设备项目、涂装生产线、涂装机器人、检测线项目（60JPH）、总装车间（R）加注充气设备（30JPH）、充电桩项目、检测线、车门密封条自动安装工作站、总装车间底盘合装工位、总装车间非标、辅线（淋雨线、商品化线）、机器人设备、冲压、涂装、物流工位器具、物流搬运设备及电动叉车项目、集装箱智能物流项目、牵引车 AGV、空调系统、六自由度振动试验系统、高性能四电机 VIL 测试台架&动力总成测试台架、充电桩、通道轴耦合道路模拟试验系统、工业 CT 系统项目、便携式蓝光扫描仪、便离线间隙面差检测设备、激光跟踪仪、便携式三坐标、绝缘检测设备、3D 激光快速成型打印机等其他生产设备、维修标定检测等设备、实验室标准检测设备、标准设备及非标工具等设备，共计 2,503 台/套。

2、电子设备

纳入本次评估的电子设备主要为基础网络、IT 配电和制冷系统、数据中心、虚拟化平台、HANA 一体机、数据备份系统、数据服务器、电脑、打印机和办公家具等，共计 3,757 台/套。

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围内设备投入时间短，设备均正常使用。

（三）在建工程-设备安装工程

纳入评估范围内在建工程为设备安装工程，包括集装箱立体库、自动驾驶电动重卡、下车体总成补焊系统、车身总成侧围内板补焊系统等共计 1014 台/套设备。在建工程为企业生产主要设备，这部分设备于 2023 年 2 月-2023 年 12 月签订合同，所有项目均在建设中，设备已到达施工现场，财务账面值为支付的合同进度款，预计大部分项目完工时间在 2024 年 7 月至 10 月。

三、无形资产情况

无形资产为其他无形资产，为外购的专用经营管理软件。包括尺寸测量数据统计分析平台（MMDS 系统）、ERP 系统软件、SCM 系统、QMS 系统等共计 32 项。

四、账外资产情况

未发现被评估单位存在账外资产的情况。

说明三



资产核实情况总体说明

评估人员指导被评估单位财务和资产管理人员按照准则要求填写《资产及负债评估明细表》，对投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产的产权归属证明文件及相关情况资料进行收集；并在被评估单位相关管理部门和相关人员的协助和配合下，对评估范围内资产及负债进行了核实。

一、资产核实过程

（一）实物类资产

企业的实物类资产为投资性房地产-房屋及附属设施、投资性房地产-在建工程、固定资产-机器设备、固定资产-电子设备、在建工程-设备安装工程等。首先进行账（财务账）、表（资产评估明细表）核对；然后对照《资产评估明细表》，按资产类别逐类进行核实。

1、投资性房地产-房屋及附属设施

房屋建筑物主要为建设于超级工厂的为冲焊联合厂房、涂装车间 1、2、总装车间、压铸车间、电装车间、PACK 车间、配餐中心、综合站房以及污水处理站、油化库、固废站、淋雨检测、门卫等辅助性用房，及整车区场地平场、路试跑道、发运停车场、景观工程、道路管道等附属设施等。对房屋建筑物，逐一核对数量（栋、间、项），核实座落位置、建成年月及建筑结构；对办理产权证的房屋，核对建筑面积；对未办理产权证的房屋，核对企业所提供的建筑面积，了解是否存在权属纠纷。

2、固定资产-机器设备、电子设备

机器设备、电子设备主要为位于超级工厂中的总装非标输送系统、涂装非标设备及输送系统、前车体滑台线、下车体合并&下车体线、侧围总成线、车身滚床输送线、调整线滚床输送线、闭式四点多连杆压力机、输调漆系统、输调漆空调、内饰输送线、物流集配 SPS 系统、焊装夹具生产线夹具、仪表板小总成、冲压自动化系统、压机及辅助设备、前处理生产线、电泳生产线、面漆空调系统、VOC 浓缩处理系统、信息发布系统、物流管理系统、信息及网络安全、数据中心、视频监控系统等电动汽车生产线设备。对机器设备、电子设备，现场清点核对数量（台、套），查明有无盘盈、盘亏情况及盘盈、盘亏设备的名称、数量；委托企业相关人员对设备的过往使用情况和目前

状态进行调查和查看，确定有无报废情况及报废设备的名称、数量；抽查设备的规格型号、生产厂家、启用日期等，以判断明细表上所填相关内容的正确与否；抽查设备购置发票或相关记账凭证，核实设备的权属。

3、投资性房地产-在建工程、在建工程-设备安装工程

对在建工程，了解获批情况及工程概况、核算方法；要求企业相关人员查看工程现场，掌握工程形象进度；根据有关概预算资料，结合工程形象进度，对工程款应支付额与实际支付额进行详细比对；在应支付额与实际支付额存在较大差异时，调查分析造成差异的原因。

（二）非实物类资产

非实物类资产包括：货币资金、应收款项、预付账款和其他流动资产等流动资产，长期应收款、投资性房地产-土地使用权、其他无形资产，使用权资产、递延所得税资产和其他非流动资产等其他资产。

对流动资产、其他资产，主要通过查阅企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同以及发放询证函、访谈企业财务、业务人员等方式进行核实；

对投资性房地产-土地使用权，查阅土地使用证或有关文件、协议、合同等权属证明资料，了解土地的宗数、面积、原始入账价值、摊销办法、摊余价值及土地利用等情况；

对其他无形资产，查阅软件购置合同、购置发票等，重点了解软件等的性质、特点、形成过程、使用范围、权属状况、剩余寿命年限及其账面值的构成情况等，以核实其的存在性；

（三）账外资产

被评估单位列入评估范围的资产均有账面记录。

（四）负债

负债包括流动负债和非流动负债。对负债款项，了解主要款项的发生时间、业务内容、形成过程，了解分析是否存在无需偿付或者无需完全偿付的款项；对计提款项，了解主要款项的计提依据、标准，查阅相关合同、纳税申报资料等，了解分析是否存在无需计提或者计提不合理的款项；以核实各负债款项、计提款项的实际金额。

二、资产权属状况

截止评估出报告日，被评估单位纳入评估范围内的房屋建筑物均办理了不动产权证。被评估单位纳入评估范围内的土地使用权（权证号为渝(2023)两江新区不动产权第000086237号）以及地上建筑物均已办理抵押。抵押权人为：国家开发银行重庆市分行、中国建设银行股份有限公司重庆两江分行、中国工商银行股份有限公司重庆两江分行、中国农业银行股份有限公司重庆两江分行、交通银行股份有限公司重庆市分行、中信银行股份有限公司重庆市分行、平安银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司加州支行。担保代理行：重庆银行股份有限公司加州支行。

三、影响资产核实的事项

资产核实未受到限制，也没有不能采用现场调查方式直接核实的资产。

四、资产核实结论

经过资产核实，评估人员认为评估范围内资产与负债的账表、表实相符；实物资产均能正常使用；固定资产、在建工程 and 无形资产的产权清晰。评估对象土地使用权及地上房屋建筑物存在抵押、租赁他项权利。

说明四

评估技术说明

流动资产评估说明

一、评估范围

本次流动资产评估范围为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司于评估基准日 2024 年 6 月 30 日的流动资产。具体包括：货币资金、应收账款、预付账款和其他流动资产。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	5,217,950,586.38
应收账款	95,322,543.05
预付账款	5,000.00
其他流动资产	358,038,828.36
流动资产合计	5,671,316,957.79

二、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

对确定评估范围内流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：评定估算阶段

- 1、将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机；
- 2、对各类流动资产采用合适的方法进行评估，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；
- 3、提交流动资产的评估技术说明。

三、评估分析

各项流动资产评估说明如下：

（一）货币资金

货币资金为银行存款，账面价值为 5,217,950,586.38 元。银行存款分别存放在工商银行重庆龙兴支行、建设银行重庆两江分行、国家开发银行重庆市分行、交通银行重庆龙兴和合家园支行、平安银行重庆两江分行、重庆银行加州支行、中信实业银行、上海浦东发展银行、招商银行、中国光大银行等 10 个银行账户，为人民币存款。

对银行存款评估采取同评估基准日银行对账单余额核对的办法，如有未达账项则编

制银行存款余额调节表。经逐户核对银行对账单 2024 年 6 月 30 日余额，对于有未达账项的账户，按双向调节法编制了银行存款余额调节表，平衡相符。

经以上评估工作，货币资金评估值为 5,217,950,586.38 元。

（二）应收账款

列入本次评估范围内的应收账款账面余额为 95,322,543.05 元，无坏账准备，账面价值为 95,322,543.05 元。主要内容包括为应收赛力斯汽车有限公司的房产、设备和土地租金。

评估人员首先对该笔应收账款进行函证，然后收集了《重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司与赛力斯汽车有限公司关于两江新区龙兴智能网联新能源汽车产业园租赁合同》，并核实了租金的具体计算方法。通过审核相关账簿及原始凭证，以证实款项的真实存在性和金额的准确性。

经以上评估工作，应收账款评估值为 95,322,543.05 元。

（三）预付账款

列入本次评估范围内的预付账款账面余额为 5,000.00 元，主要为预付中国石油天然气股份有限公司重庆江北销售分公司的燃气费用等。评估人员审核相关账簿及原始凭证，以证实款项的真实存在性和金额的准确性。核实准确无误，以核实后的账面值确定评估值。

经以上评估工作，预付账款评估值为 5,000.00 元。

（四）其他流动资产

其他流动资产账面价值为 358,038,828.36 元，为待抵扣或认证的增值税。经核对企业增值税政策、该资产形成的原因及相关发票等，核实无误，以核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 358,038,828.36 元。

四、流动资产评估结果

流动资产评估值为 5,671,316,957.79 元，评估结果无增减值。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	5,217,950,586.38	5,217,950,586.38	-	-
应收账款	95,322,543.05	95,322,543.05	-	-
预付账款	5,000.00	5,000.00	-	-
其他流动资产	358,038,828.36	358,038,828.36	-	-
流动资产合计	5,671,316,957.79	5,671,316,957.79	-	-

投资性房地产-房屋及附属设施评估说明

一、评估范围

纳入此次评估范围的投资性房地产---房屋及附属设施共计 45 项，账面原值 3,399,322,113.15 元、账面净值 3,308,391,830.34 元。

二、评估对象概况

(一) 房屋

本次评估的房屋共计 30 项，总建筑面积为 847,501.70 平方米。为冲焊车间、涂装车间、总装车间、压铸车间、模块化车间、试制车间、PDI 车间、电装/PACK 车间、整车测试车间及配套生产生活设施，房屋主要建成时间为 2023 年 9 月，已办理不动产权证，房屋占用的土地使用权为出让、工业用地。房屋概况如下表：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	不动产权证记载套内建筑面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	渝 (2024) 两江新区不动产权证第 00716462	冲焊联合厂房	钢结构	230930	235,620.45	238,750.15
2	渝 (2024) 两江新区不动产权证第 000716464 号	涂装车间 1	钢结构	230930	71,079.22	71,032.24
3	渝 (2024) 两江新区不动产权证第 000716466 号	涂装车间 2	钢结构		66,057.39	66,065.59
4	渝 (2024) 两江新区不动产权证第 00716468	总装车间	钢结构	230930	212,108.40	217,898.77
5	渝 (2024) 两江新区不动产权证第 000716469 号	压铸车间	钢结构	230930	33,030.69	33,341.96
6	渝 (2024) 两江新区不动产权证第 000716473 号	电装车间	钢结构	230930	20,267.29	20,158.99
7	渝 (2024) 两江新区不动产权证第 000716476 号	PACK 车间	钢筋砼	230930	35,870.27	35,916.27
8	渝 (2024) 两江新区不动产权证第 000716478 号	配餐中心	钢筋砼	230930	5,565.62	5,630.72
9	渝 (2024) 两江新区不动产权证第 000716481 号	综合站房	钢筋砼	230930	8,655.35	9,960.82
10	渝 (2024) 两江新区不动产权证第 000716486 号	污水处理站	钢结构	230930	2,493.75	2,493.75
11	渝 (2024) 两江新区不动产权证第 000716819 号	油化库	钢筋砼	230930	451.36	461.16
12	渝 (2024) 两江新区不动产权证第 000716899 号	固废站	钢筋砼	230930	451.36	461.16

13	渝（2024）两江新区不动产权第 000717018 号	淋雨检测	钢结构	230930	9,144.11	9,144.11
14	渝（2024）两江新区不动产权第 000717094 号	商品化车间	钢结构	231030	16,072.96	16,072.96
15	渝（2024）两江新区不动产权第 000717146 号	测试车间	钢结构	230930	14,298.36	14,298.36
16	渝（2024）两江新区不动产权第 000717183 号	PDI	钢结构	230930	5,126.76	5,126.76
17	渝（2024）两江新区不动产权第 000717207 号	模块化车间	钢结构	230930	74,570.03	74,753.00
18	渝（2024）两江新区不动产权第 000717239 号	发运中心	钢筋砼	230930	2,675.92	2,675.92
19	渝（2024）两江新区不动产权第 000717279 号	公厕	钢筋砼	230930	61.50	65.00
20	渝（2024）两江新区不动产权第 000717371 号	检测地沟	钢结构	230930	903.96	903.96
21	渝（2024）两江新区不动产权第 000717574 号	110KV 降压站	钢筋砼	230930	1,660.80	1,660.80
22	渝（2024）两江新区不动产权第 000717615 号	供液站	钢筋砼	230930	852.89	861.43
23	渝（2024）两江新区不动产权第 000717328 号	主大门	钢筋砼		137.22	165.37
24	渝（2024）两江新区不动产权第 000717408 号	物流门 1	钢筋砼	231130	41.87	44.29
25	渝（2024）两江新区不动产权第 000717428 号	物流门 2	钢筋砼		42.01	44.29
26	渝（2024）两江新区不动产权第 000717475 号	物流门 3	钢筋砼		42.01	44.29
27	渝（2024）两江新区不动产权第 000717518 号	物流门 4	钢筋砼		35.76	44.29
28	渝（2024）两江新区不动产权第 000717538 号	物流门 5	钢筋砼		42.01	44.29
29	渝（2024）两江新区不动产权第 000717558 号	物流门 6	钢筋砼		42.01	44.29
30	渝（2024）两江新区不动产权第 000717305 号	综合检测车间 1	钢筋砼	230930	30,100.37	30,240.88
合 计					847,501.70	858,405.87

（二）房屋附属设施

本次评估的房屋附属设施共计 15 项，主要为路试跑道、道路广场、围墙、厂区架空管廊、研发性能测试道、绿化和海绵墙城市、挡土墙护坡及边坡框架、排水工程及燃气工程等。

上述房屋及附属设施均正常使用。房屋及附属设施所占用的土地使用权存在租赁、

抵押他项权利。

截止评估出报告日，上述房屋均已办理不动产权证。被评估单位纳入评估范围内的土地使用权（权证号为渝(2023)两江新区不动产权第 000086237 号）以及地上建筑物均已办理抵押。抵押权人为：国家开发银行重庆市分行、中国建设银行股份有限公司重庆两江分行、中国工商银行股份有限公司重庆两江分行、中国农业银行股份有限公司重庆两江分行、交通银行股份有限公司重庆市分行、中信银行股份有限公司重庆市分行、平安银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司加州支行。担保代理行：重庆银行股份有限公司加州支行。

三、 评估依据

- （一）《资产评估常用数据与参数手册》（2006 版）；
- （二）《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- （三）《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)；
- （四）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （五）《中华人民共和国土地管理法》；
- （六）《中华人民共和国民法典》；
- （七）2024 年 6 月重庆建筑工程造价信息；
- （八）财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）；
- （九）国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（国家发改委 2023 年 670 号文）；
- （十）《工程勘察设计收费管理规定》计价格 2023-10 号文；
- （十一）重庆市人民政府关于城市建设配套费征收标准的通知（渝府发〔2015〕53 号和渝府发〔2021〕29 号）；
- （十二）关于发布《重庆市施工图审查设计文件审查收费指导意见》的通知（渝设协字[2019]05 号）；
- （十三）国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格[2015]299 号）；
- （十四）全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）；
- （十五）《重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司智能网联新能源汽车产业园项目可行性研究报告》（天健渝（2023）-ZX024 号）；

- (十六) 项目工程结算资料；
- (十七) 《企业绩效评价标准值》（国务院国资委考核分配局编制）（2023 版）；
- (十八) 不动产权证；
- (十八) 评估人员勘察及搜集整理的资料。

四、评估程序

房屋及附属设施的评估按以下步骤进行：

（一）核查原始资料

根据委托人提供的房屋及附属设施评估明细表内容，核对账面值、建筑面积、建筑结构；收集有关产权证明，做到账表相符、账实相符。

（二）现场勘察

对房屋及附属设施的现场勘察评估，遵循公正、客观、科学的原则，根据委托人提供的评估明细表进行现场勘察核实，并结合现场了解结构情况和各部位完损状况，做好现场记录。

评估人员对委托评估的房屋及附属设施做详细的查看，除核对建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、配套使用情况；对隐蔽工程项目核对工程结算及施工图纸；

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和合理性，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，查看墙体是否有开裂粉化以及粉化的严重程度。

装饰：由于每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，不能一概而论。一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的面层有无脱落、开裂、损坏，另外还要查看装饰的新旧程度。

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。

维护结构：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。

（三）确定成新率

1、按照原城乡建设环境保护部制定的《房屋完损等级评定标准》，对房屋按照地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部

分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率，结合设计年限确定的成新率，综合评定房屋建筑物的成新率。

2、房屋附属设施按照打分、结合设计年限确定的成新率，综合评定成新率。

（四）市场调查

评估人员到“重庆市建筑工程造价信息网官网”查询评估基准日重庆市有关建筑材料价格信息、人工价格执行标准；到有关部门进行调查咨询重庆市建筑工程报建应该缴纳的相关费用；费用定额执行标；并结合现场勘察分析结果，收集调整项目分析数据，为本次评估项目重置价格的测算取得较完整的基础资料。

（五）确定重置成本，测算资产评估值

依据评估对象的建筑工程结算汇总表及人工、材料、机械价格表，以基准日的现行人工、材料格进行调差计算重置成本，并结合评估对象的成新率，计算资产评估值。

（六）整理汇总，编写房屋及附属设施评估技术说明。

五、评估方法

（一）评估方法选取

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于无法收集到可比交易案例，本次评估不适宜采用市场法。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。本次评估因市场上无类似房屋出租案例而无法直接获取租赁收益，虽企业已经签订了一份整体资产的租赁合同，但从整体收益剥离出评估对象房屋的收益，存在收益的客观性、持续性、有效性的差异，因此不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且本次评估对象有完整的工程结算资料，因此适宜选用成本法。

（二）具体评估方法

成本法的技术思路是通过求取评估对象在评估基准日的重置价值，其中重置价值为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与建筑物具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

式中：重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税+投资利润

1、重置成本的确定

（1）建安工程造价的确定

本次评估项目尚未完成竣工结算报告。但因建设方即被评估单位聘请的项目造价跟踪审计机构对评估对象工程的结算与施工方均已核对确认。本次评估根据结算中的“单位工程结算价汇总表”、“人材机价差表”及评估基准日人工执行标准、重庆市建筑材料价格进行调整换算成评估基准日时的建安工程造价。

（2）前期费用及其他费用

房屋及附属设施的前期费用及其他费用包含按工程比例计取的费用和按建筑面积计取的费用两部分组成。根据国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299号），本次评估前期费用参考市场行情并结合项目实际综合确定。

（3）资金成本

本次评估资金成本按建筑工程的合理工期计算。即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以建安工程造价费和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率依据全国银行间同业拆借中心受权公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）确定。

（4）可抵扣的增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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）等的相关规定，开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估的重置全价。

本次评估房屋的各项成本可抵扣进项税如下：

可抵扣增值税=建安工程造价 \div (1+9%) \times 9%+ 可抵扣项前期费用 \div (1+6%) \times 6%

（5）投资利润

投资利润指投资者在建设期的合理回报，根据国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》中行业平均投资利润率确定。

2、综合成新率的确定

采用打分法和使用年限法两种方法分别进行成新率测定，然后取两种方法的加权算术平均值作为建筑物的综合成新率。

（1）打分法测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面、门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：完好分值率=结构部分合计得分 \times 结构部分权重+装修部分合计得分 \times 装修部分权重+部分合计得分 \times 部分权重

（2）使用年限法是根据房屋建筑物的已使用年限和耐用年限来确定房屋建筑物的理论成新率，其计算公式如下：

理论成新率=1-(1-残值率) \times (已使用年限/耐用年限)

综合成新率=完好分值率 \times 权重+理论成新率 \times 权重

六、评估结果

按照上述评估计算过程，房屋及附属设施账面价值 3,308,391,830.34 元，评估价值为 3,599,154,592.26 元，增值 290,762,761.92 元，增值率 8.79%。增值原因为：1、评估考虑的房屋及附属设施成新率与企业考虑的折旧年限有差异；2、前期费用评估测算标准与企业实际分摊费用有差异；3、评估采用的基准贷款利率测算的资金成本高于账面资金成本；4、重置成本的计算中考虑了投资利润。

七、评估举例

案例 1：冲焊联合厂房：（见房屋建筑物评估明细表第 1 项）

（一）工程概况

冲焊联合厂房建于 2023 年 8 月，由冲压车间和焊接车间组成，檐高 22 米，单层局部两层。冲压车间为门式钢架结构，焊接车间为钢网架结构。总建筑面积为 235620.45 平方米。其建筑特征如下：

基础：桩基础，辅助车间为浅基础；

地面：金属骨料耐磨地面；

内墙、顶棚材料：砖墙、乳胶漆轻质墙体板；乳胶漆顶棚、硅钙板吊顶；

室内围护结构材料：砖墙、彩钢板；

外墙材料：砖墙+铝镁锰岩棉夹芯保温外墙；

屋架/屋面材料：双层压型钢板复合保温屋面；

安装：有水/电/暖及给水系统、排水系统、雨水系统、消防栓系统、智能、通风、智能系统。

（二）评估过程：

1、含税建安工程造价

（1）建安工程结算的调整

冲焊联合厂房有完整的工程结算资料，根据工程结算资料，冲焊联合厂房的工程结算含税总造价为 740,272,383.15 元。详见下表：

序号	单项工程		建安工程造价（元）
一	土建工程		
其中	1	设备基础	45,970,193.35
	2	基础	47,381,733.56
	3	地上土建工程	472,326,175.34
		小计	565,678,102.25
二	安装工程		
其中	1	强电工程	4,589,626.44
	2	强电工程-超高部分	32,155,363.63
	3	变配电部分（B版）-冲焊 1	101,426,926.35
	4	变配电部分（B版）-冲焊 2 期配套使用	3,093,753.41
	5	消防报警工程	583,720.77
	6	消防报警工程-超高部分	1,156,826.65
	7	抗震支架	11,411,270.40
	8	冲焊车间-智能化	1,511,444.03
	9	给排水工程	3,155,235.15
	10	给排水工程超高	8,453,752.21
	11	消防水工程	749,127.98
	12	消防水工程-超高	1,043,284.64
	13	通风空调工程-已删除空调	1,192,339.72

序号	单项工程	建安工程造价（元）
	14	通风空调工程-超高部分-已删除空调
	15	电气设备安装工程
	15	安装变更
		小计
		总计

本次评估根据结算中的“单位工程结算价汇总表”、“人材机价差表”及评估基准日人工执行标准、重庆市建筑材料价格进行调整换算成评估基准日时的建安工程造价，调整后评估基准日含税建安工程造价为 728,586,934.25 元，如下表：

序号	单项工程	评估基准日建安工程造价（元）
一	土建工程	
其中	1	设备基础
	2	基础
	3	地上土建工程
		小计
二	安装工程	
其中	1	强电工程
	2	强电工程-超高部分
	3	变配电部分（B版）-冲焊1
	4	变配电部分（B版）-冲焊2期配套使用
	5	消防报警工程
	6	消防报警工程-超高部分
	7	抗震支架
	8	冲焊车间-智能化
	9	给排水工程
	10	给排水工程超高
	11	消防水工程
	12	消防水工程-超高
	13	通风空调工程-已删除空调
	14	通风空调工程-超高部分-已删除空调
	15	电气设备安装工程
	16	安装变更
		小计
		总计

（2）土地及强夯的分摊

本次项目工程账面原值包含一项“土地及强夯”，工程结算含税造价为 164,572,852.92 元。根据结算中的“单位工程结算价汇总表”、“人材机价差表”及评估基准日人工执行标准、重庆市建筑材料价格进行调整换算成评估基准日时的建安工程造价，调整后评估基准日含税建安工程造价为 164,469,801.27 元。“土地及强夯”需分摊至房屋及附属设施各

个单项工程。本次评估根据各个单项工程含税结算造价占含税结算总金额的比例分摊，经计算，冲焊联合厂房分摊含税金额为 36,088,741.80 元。

(3) 调整后的含税建安工程造价

$$\begin{aligned} \text{调整后的含税建安工程造价} &= \text{工程结算调整后含税造价} + \text{土地及强夯分摊含税造价} \\ &= 728,586,934.25 + 36,088,741.80 \\ &= 764,675,676.06 \text{ (元)} \end{aligned}$$

2、工程前期及其他费用

房屋建筑物的工程前期及其他费用按照如下标准计算：

序号	费用项目	取费基数	费率	取费依据
一	建安工程造价			
1	可行性研究费		0.05%	计价格[1999]1283
2	建设单位管理费	工程造价	1.11%	财建[2016]504号
3	工程监理费	工程造价	1.320%	国家发改委 2023 年 670 号文
4	工程勘察设计费	工程造价	2.87%	计价格(2023)10号
5	招投标代理费	工程造价	0.01%	国家计委计价格(2002)年 1980 号
	小计		5.36%	
6	施工图审查费	建筑面积	1.9	渝设协字(2019)059号
7	基础设施配套费	建筑面积	68.6	渝府发(2015)53号、渝府发(2021)29号
	综合费(元/平方米)	建筑面积	70.5	

$$\begin{aligned} \text{工程前期费用及其他费用} &= 764,675,676.06 \times 5.36\% + 238,750.15 \times 70.5 \\ &= 57,822,277.36 \text{ (元)} \end{aligned}$$

前期费用及其他费用中不含管理费、基础设施配套费等可以抵扣增值税的项目有项目可行性研究费、工程监理费、工程勘察设计费、招投标代理费以工程造价为基数共计 4.25%，增值税税率为 6%。

$$\text{可抵扣项前期费用} = 764,675,676.06 \times 4.25\% = 32,502,491.78 \text{ (元)}$$

3、资金成本

假定建筑物重新建造时其资金为均匀投入，建设期按正常工期 2 年期计算，年利率按全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）进行插值法计算为 3.58%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{调整后建安工程造价} + \text{工程前期费用及其他费用}) \times 3.58\% \times 2 \div 2 \\ &= (764,675,676.06 + 57,822,277.36) \times 3.58\% \times 2 \div 2 \\ &= 29,445,426.73 \text{ (元)} \end{aligned}$$

4、计算可抵扣的增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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）等的相关规定，开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估的重置全价。

本次评估房屋的各项成本可抵扣进项税如下：

可抵扣增值税 = 调整后的建安工程造价 ÷ (1 + 9%) × 9% + 可抵扣项前期费用 ÷ (1 + 6%) × 6%

$$\begin{aligned} &= 764,675,676.06 \div (1 + 9\%) \times 9\% + 32,502,491.78 \div (1 + 6\%) \times 6\% \\ &= 64,978,122.26 \text{ (元)} \end{aligned}$$

5、投资利润

投资利润指投资者在建设期的合理回报，根据国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》中行业平均投资利润率确定。参照《企业绩效评价标准值》（2023年版）对行业的分类，根据被评估单位的经营模式和业务特征，评估人员将被评估单位划分为投资公司行业，取投资公司总资产报酬率平均值为1%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= \text{重置成本} \times \text{投资利润率} \\ &= (\text{调整后建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣的增值税}) \\ &\quad \times \text{投资利润率} \\ &= (764,675,676.06 + 57,822,277.36 + 29,445,426.73 - 64,978,122.26) \times 1\% \\ &= 7,869,652.58 \text{ (元)} \end{aligned}$$

6、计算含利润的重置成本

$$\begin{aligned} \text{包含利润的重置成本} &= 786,965,257.89 + 7,869,652.58 \\ &= 794,834,910.47 \text{ (元)} \end{aligned}$$

7、确定成新率

（1）年限成新率

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

式中：依据设计图纸，钢结构厂房经济耐用年限为50年，被评估对象建于2023年9月，距评估基准日已使用年限约为0.75年，尚可使用年限为49.25年。

$$\text{成新率} = (1 - 0.75/50) \times 100\% = 99\% (\text{取整})$$

（2）勘察成新率

通过现场勘察打分，结合建筑物修正系数，计算其完好分值。

项目		标准分	评 定	观察打分	权重	评分值
结 构 部 分	基础	20	有承载力	20	0.85	85
	承重构件	30	梁柱完整，屋架稳定	30		
	非承重构件	15	稳定	15		
	屋面	20	完好	20		
	楼地面	15	完好	15		
	分值	100		100		
装 修 部 分	门窗	30	完好	30	0.05	5
	外墙	25	完好	25		
	内墙	25	完好	25		
	顶棚	20	完好	20		
	分值	100		100		
设 备 部 分	给排水	30	完好	30	0.1	10
	动力电气	25	完好	25		
	通风	20	完好	20		
	其他	25	完好	25		
	分值	100		100		
成 新 率				100%		

成新率 = 结构部分合计得分 × 结构部分权重 + 装修部分合计得分 × 装修部分权重 + 设备部分合计得分 × 设备部分权重

(3) 综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= 99\% \times 0.5 + 100\% \times 0.5 \\ &= 100\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

8、计算评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 794,834,910.47 \times 100\% \\ &= 794,834,910.47 \text{ (元)} \end{aligned}$$

案例 2：配餐中心：（见房屋建筑物评估明细表第 8 项）

(一) 工程概况

配餐中心建于 2023 年 9 月 30 日，钢筋砼结构，檐高 12.3 米，共两层，建筑面积为 5630.72 平方米。其建筑特征如下：

基础：桩基础；

地面：地砖地面；

内墙、顶棚材料：涂料；

室内围护结构材料：加气混凝土砌块；

外墙材料：砖墙+铝镁锰岩棉夹芯保温外墙；

屋架/屋面材料：保温平屋面；

安装：有水/电/燃气及给水系统、排水系统、雨水系统、消火栓系统、智能、通风、智能系统。

(二) 评估过程：

1、建安工程造价

(1) 建安工程结算的调整

配餐车间有完整的工程结算资料，根据工程结算资料，配餐车间的工程结算含税总造价为 17,436,503.00 元。详见下表：

序号	单项工程		建安工程造价（元）
一	土建工程		
	1	基础	2,301,137.31
	2	地上土建工程	10,909,066.42
		小计	13,210,203.73
二	安装工程		
其中	1	强电工程	2,318,838.00
	2	强电工程-超高部分	15,105.80
	3	消防报警工程	64,199.49
	4	消防报警工程-超高部分	58,135.91
	5	电梯工程	427,848.38
	6	抗震支架	276,152.53
	7	通风空调工程	313,113.88
	8	给排水工程	111,967.23
	9	消防水工程	232,315.59
	10	给排水工程-超高	16,098.59
	11	配餐中心-智能化	288,817.42
	12	燃气工程-配餐中心	59,332.90
	13	安装变更	44,373.55
		小计	4,226,299.27
		总计	17,436,503.00

本次评估根据结算中的“单位工程结算价汇总表”、“人材机价差表”及评估基准日人工执行标准、重庆市建筑材料价格进行调整换算成评估基准日时的建安工程造价，调整后评估基准日含税建安工程造价为 17,079,833.62 元，如下表：

序号	单项工程		评估基准日建安工程造价（元）
一	土建工程		

序号	单项工程		评估基准日建安工程造价 (元)
	1	基础	2,295,521.66
	2	地上土建工程	10,582,934.55
		小计	12,878,456.22
二	安装工程		
其中	1	强电工程	2,295,707.40
	2	强电工程-超高部分	15,105.80
	3	消防报警工程	63,569.04
	4	消防报警工程-超高部分	58,135.91
	5	电梯工程	427,848.38
	6	抗震支架	276,152.53
	7	通风空调工程-已删除空调, 工程量待核实	313,113.88
	8	给排水工程	110,806.41
	9	消防水工程	232,315.59
	10	给排水工程-超高	16,098.59
	11	配餐中心-智能化	288,817.42
	12	燃气工程-配餐中心	59,332.90
	13	安装变更	44,373.55
		小计	4,201,377.40
		总计	17,079,833.62

(2) 土地及强夯的分摊

本次项目工程账面原值包含一项“土地及强夯”，工程结算含税造价为 164,572,852.92 元。根据结算中的“单位工程结算价汇总表”、“人材机价差表”及评估基准日人工执行标准、重庆市建筑材料价格进行调整换算成评估基准日时的建安工程造价,调整后评估基准日含税建安工程造价为 164,469,801.27 元。“土地及强夯”需分摊至房屋及附属设施各个单项工程。本次评估根据各个单项工程含税结算造价占含税结算总金额的比例分摊,经计算,配餐中心分摊含税金额为 850,040.43 元。

(3) 调整后的含税建安工程造价

调整后的含税建安工程造价=工程结算调整后含税造价+土地及强夯分摊的含税造价

$$=17,079,833.62+850,040.43$$

$$=17,929,874.05 \text{ (元)}$$

2、工程前期及其他费用

房屋建筑物的工程前期及其他费用按照如下标准计算:

序号	费用项目	取费基数	费率	取费依据
一	建安工程造价			
1	可行性研究费		0.05%	计价格[1999]1283

2	建设单位管理费	工程造价	1.11%	财建[2016]504号
3	工程监理费	工程造价	1.320%	国家发改委2023年670号文
4	工程勘察设计费	工程造价	2.87%	计价格(2023)10号
5	招投标代理费	工程造价	0.01%	国家计委计价格(2002)年1980号
	小计		5.36%	
6	施工图审查费	建筑面积	1.9	渝设协字(2019)059号
7	基础设施配套费	建筑面积	68.6	渝府发(2015)53号、渝府发(2021)29号
	综合费率(元/平方米)	建筑面积	70.5	

$$\begin{aligned} \text{工程前期费用及其他费用} &= 17,929,874.05 \times 5.36\% + 5,630.72 \times 70.5 \\ &= 1,358,095.54 \text{ (元)} \end{aligned}$$

前期费用及其他费用中不含管理费、基础设施配套费等可以抵扣增值税的项目有项目可行性研究费、工程监理费、工程勘察设计费、招投标代理费以工程造价为基数共计4.25%，增值税税率为6%。

$$\text{可抵扣项前期费用} = 17,929,874.05 \times 4.25\% = 762,108.17 \text{ (元)}$$

3、资金成本

假定建筑物重新建造时其资金为均匀投入，建设期按正常工期2年期计算，年利息率按全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）进行插值法计算为3.58%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{调整后建安工程造价} + \text{工程前期费用及其他费用}) \times 3.58\% \times 2 \div 2 \\ &= (17,929,874.05 + 1,358,095.54) \times 3.58\% \times 2 \div 2 \\ &= 690,509.31 \text{ (元)} \end{aligned}$$

4、计算可抵扣的增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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）等的相关规定，开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估的重置全价。

本次评估房屋的各项成本可抵扣进项税如下：

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税} &= \text{调整后的建安工程造价} \div (1 + 9\%) \times 9\% + \text{可抵扣项前期费用} \div (1 + 6\%) \times 6\% \\ &= 17,929,874.05 \div (1 + 9\%) \times 9\% + 762,108.17 \div (1 + 6\%) \times 6\% \\ &= 1,523,586.51 \text{ (元)} \end{aligned}$$

5、投资利润

投资利润指投资者在建设期的合理回报，根据国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》中行业平均投资利润率确定。参照《企业绩效评价标准值》（2023年版）对行业的分类，根据被评估单位的经营模式和业务特征，评估人员将被评估单位划分为投资公司行业，取投资公司总资产报酬率平均值为1%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= \text{重置成本} \times \text{投资利润率} \\ &= (\text{调整后建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣的增值} \\ &\quad \text{税}) \times \text{投资利润率} \\ &= (17,929,874.05 + 1,340,165.66 + 689,867.42 - 1,523,586.51) \times 1\% \\ &= 184,548.920 \text{ (元)} \end{aligned}$$

6、计算含利润的重置成本

$$\begin{aligned} \text{包含利润的重置成本} &= (17,929,874.05 + 1,358,095.54 + 690,509.31 - 1,523,586.51) \\ &\quad + 184,548.920 \\ &= 18,639,441.31 \text{ (元)} \end{aligned}$$

7、确定成新率

(1) 年限成新率

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

式中：依据设计图纸，钢筋砼结构厂房经济耐用年限为50年，被评估对象建于2023年9月，距评估基准日已使用年限约为0.75年，尚可使用年限为49.25年。

$$\text{成新率} = (1 - 0.75/50) \times 100\% = 99\% (\text{取整})$$

(2) 勘察成新率

通过现场勘察打分，结合建筑物修正系数，计算其完好分值。

项目		标准分	评 定	观察打分	权重	评分值
结 构 部 分	基础	20	有承载力	20	0.8	80
	承重构件	30	梁柱完整，屋架稳定	30		
	非承重构件	15	稳定	15		
	屋面	20	完好	20		
	楼地面	15	完好	15		
	分值	100		100		
装	门窗	30	完好	30	0.1	10

项目		标准分	评 定	观察打分	权重	评分值
修 部 分	外墙	25	完好	25		
	内墙	25	完好	25		
	顶棚	20	完好	20		
	分值	100		100		
设 备 部 分	给排水	30	完好	30	0.1	10
	动力电气	25	完好	25		
	通风	20	完好	20		
	其他	25	完好	25		
	分值	100		100		
成 新 率				100%		

成新率 = 结构部分合计得分 × 结构部分权重 + 装修部分合计得分 × 装修部分权重 + 设备部分合计得分 × 设备部分权重

(3) 综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= 99\% \times 0.5 + 100\% \times 0.5 \\ &= 100\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

7、计算评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 18,639,441.31 \times 100\% \\ &= 18,639,441.31 \text{ (元)} \end{aligned}$$

案例 3：厂区架空管廊：（见房屋建筑物评估明细表第 34 项）

（一）工程概况

厂区架空管廊建于 2023 年 9 月 30 日，钢结构，长 1001.36 米。

（二）评估过程：

1、建安工程造价

（1）工程结算的调整

厂区管廊有完整的工程结算资料，根据工程结算资料，其工程结算总造价为 10,329,920.86 元。本次评估根据结算中的“单位工程结算价汇总表”、“人材机价差表”及评估基准日人工执行标准、重庆市建筑材料价格进行调整换算成评估基准日时的建安工程造价，调整后评估基准日建安工程造价为 10,046,648.84 元，如下表：

单位工程结算价汇总表			
工程名称：基础部分+土建部分+全费用			
序号	汇总内容	金额(元)	其中：暂估价(元)

1	分部分项工程费	8,685,575.191	
1.1	基础部分		
2	措施项目费	391,290.3	
2.1	其中：安全文明施工费	324,464.58	
3	其他项目费		
4	规费	140,243.54	—
5	税金	829,539.8128	—
结算价合计=1+2+3+4+5		10,046,648.84	

(2) 土地及强夯的分摊

本次项目工程账面原值包含一项“土地及强夯”，工程结算含税造价为 164,572,852.92 元。根据结算中的“单位工程结算价汇总表”、“人材机价差表”及评估基准日人工执行标准、重庆市建筑材料价格进行调整换算成评估基准日时的建安工程造价,调整后评估基准日含税建安工程造价为 164,469,801.27 元。“土地及强夯”需分摊至房屋及附属设施各个单项工程。本次评估根据各个单项工程含税结算造价占含税结算总金额的比例分摊,经计算,厂区架空管廊分摊含税金额为 503,590.10 元。

(3) 调整后的含税建安工程造价

调整后的含税建安工程造价=工程结算调整后含税造价+土地及强夯分摊的含税造价

$$=10,046,648.84+503,590.10$$

$$=10,550,238.94 \text{ (元)}$$

2、工程前期及其他费用

房屋建筑物的工程前期及其他费用按照如下标准计算：

序号	费用项目	取费基数	费率	取费依据
一	建安工程造价			
1	可行性研究费		0.05%	计价格[1999]1283
2	建设单位管理费	工程造价	1.01%	财建[2016]504号
3	工程监理费	工程造价	1.320%	国家发改委 2023 年 670 号文
4	工程勘察设计费	工程造价	2.87%	计价格(2023)10号
5	招投标代理费	工程造价	0.01%	国家计委计价格(2002)年 1980 号
	小计		5.36%	

$$\text{工程前期费用及其他费用} = 10,550,238.94 \times 5.36\%$$

$$= 565,544.90 \text{ (元)}$$

前期费用及其他费用中不含管理费等可以抵扣增值税的项目有项目可行性研究费、工程监理费、工程勘察设计费、招投标代理费以工程造价为基数共计 4.25%，增值税税率为 6%。

$$\text{可抵扣项前期费用} = 10,550,238.94 \times 4.25\% = 448,437.25 \text{ (元)}$$

3、资金成本

假定建筑物重新建造时其资金为均匀投入，建设期按正常工期 2 年期计算，年利息率按全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）进行插值法计算为 3.58%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{调整后建安工程造价} + \text{工程前期费用及其他费用}) \times 3.58\% \times 2 \div 2 \\ &= (10,550,238.94 + 565,544.90) \times 3.58\% \times 2 \div 2 \\ &= 397,945.06 \text{ (元)} \end{aligned}$$

4、计算可抵扣的增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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）等的相关规定，开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估的重置全价。

本次评估房屋的各项成本可抵扣进项税如下：

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税} &= \text{调整后的建安工程造价} \div (1 + 9\%) \times 9\% + \text{可抵扣项前期费用} \div (1 + 6\%) \times 6\% \\ &= 10,550,238.94 \div (1 + 9\%) \times 9\% + 448,437.24 \div (1 + 6\%) \times 6\% \\ &= 896,503.89 \text{ (元)} \end{aligned}$$

5、计算投资利润

投资利润指投资者在建设期的合理回报，根据国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》中行业平均投资利润率确定。参照《企业绩效评价标准值》（2023 年版）对行业的分类，根据被评估单位的经营模式和业务特征，评估人员将被评估单位划分为投资公司行业，取投资公司总资产报酬率平均值为 1%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= \text{重置成本} \times \text{投资利润率} \\ &= (\text{调整后建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣的增值税}) \times \text{投资利润率} \\ &= (10,550,238.94 + 565,544.90 + 397,945.06 - 896,503.89) \times 1\% \\ &= 10,617,225.02 \times 1\% \\ &= 106,172.25 \text{ (元)} \end{aligned}$$

6、计算含利润的重置成本

$$\begin{aligned} \text{包含利润的重置成本} &= 10,617,225.02 + 106,172.250 \\ &= 10,723,397.27 \text{ (元)} \end{aligned}$$

7、确定成新率

(1) 年限成新率

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

式中：根据设计图纸，厂房钢结构设计使用年限为 50 年，管廊参照此设计年限 50 年。被评估对象建于 2023 年 9 月，距评估基准日已使用年限约为 0.75 年，尚可使用年限为 49.25 年。

$$\text{成新率} = (1 - 0.75/50) \times 100\% = 99\% (\text{取整})$$

(2) 勘察成新率

通过现场勘察打分，结合建筑物修正系数，计算其完好分值。

项目		标准分	评 定	观察打分	权重	评分值
	基础	100	有承载力强	100	0.5	50
	承重构件	100	稳定	100	0.5	50
成 新 率				100%		

$$\text{成新率} = \text{基础得分} \times \text{结构部分权重} + \text{承重构件得分} \times \text{承重构件权重}$$

(3) 综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= 99\% \times 0.5 + 100\% \times 0.5 \\ &= 100\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

9、计算评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 10,723,397.27 \times 100\% \\ &= 10,723,397.27 \text{ (元)} \end{aligned}$$

投资性房地产-在建工程评估说明

一、评估范围

纳入此次评估范围的投资性房地产-在建工程为厂区综合检测车间 2、研发中心，共计 2 项。账面价值合计为 282,222,787.49 元，无减值准备，具体明细如下表：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	完工时间	账面价值
1	综合检测车间 2	2024 年 8 月	128,673,301.09
2	研发中心	2024 年 8 月	153,549,486.40
	合计		282,222,787.49

二、评估对象概况

委估在建工程位于重庆市两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块，为综合检测车间 2 及研发中心，建筑面积合计 74,317.40 平方米。在建工程概况如下：

（一）综合检测中心

车间为钢筋砼结构，建筑面积为 37,419.58 平方米，共 2 层，局部 3 层，建筑总高度为 18.75m；车间基础为桩基础、钢筋砼梁和柱、现浇楼（屋）面板，最大跨度 12m；车间外墙围护为岩棉板；门窗为铝合金门窗、钢质防火门、钢质电动卷帘门、钢质电动提升门、钢木隔声平开门；地面为环氧地坪；顶棚材料无机纤维喷涂矿（岩）棉；屋面防水 1.5 厚聚氨酯防水涂料+3.0 厚 SBS 自粘改性沥青卷材（聚酯胎）。

车间于 2023 年 2 月开工，预计完工时间为 2024 年 8 月。截止 2024 年 6 月 30 日，其工程形象进度为：主体完成、外墙围护完成、水电安装完 90%；设备基础完成 99%；内墙砌体完成 95%；墙体抹灰完成 95%；建筑地坪进度完成 85%；装饰装修进度完成 85%；机电安装完成 80%。

（二）研发中心

研发中心设计外形为圆柱体，基础形式采用旋挖灌注桩基础+承台，主体采用钢管混凝土结构，地下车库采用钢筋混凝土结构，建筑面积为 36,897.82 平方米，共 12 层，其中地上 11 层，地下 1 层，建筑高度 46.4 米；研发中心最大跨度 9.7m；外墙围护材料为断桥铝合金框、8+12A+8+12A+8 双中空双银钢化 Low-E 玻璃幕墙；门窗为木制门、钢制门、铝合金玻璃门窗；地面为金钢砂耐磨地面、地砖地面、石材地面、环氧地面；顶棚为石膏板、铝扣板、铝方通、楼承板氟碳漆；屋面防水做法为 3mm 厚 SBS 自粘性改性沥青防水卷材+1.5mm 厚聚氨酯防水涂料。

研发中心于 2023 年 2 月开工，预计完工时间为 2024 年 8 月。截止 2024 年 6 月 30 日，其形象进度为：主体完成 99%；幕墙完成 99%；机电安装完成 98%；装饰装修完成 99%。

委估在建工程已办理建设用地规划许可证（地字第 500141202300009 号）、建设工程规划许可证（建字第 500141202300123 号）、建筑工程施工许可证（编号：500123202311300101）；其与房屋及附属设施共用一宗土地，宗地已办理不动产权证，不动产权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地证载面积 1,838,063.00 平方米，权利性质为出让，用途为工业，权利人为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司。

三、资产核实过程

（一）核查原始资料

评估人员对纳入评估范围的在建工程构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，根据产权持有人提供的在建工程评估申报表，核对账面原值、建筑面积、建筑结构，对申报表中与账务不符、重复、遗漏、未报项目进行标注、修订，作到账表相符、账实相符。

（二）现场调查

评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目可行性研究报告及批复、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等合规性文件；收集了工程发包合同与发票、工程图纸、概预算文件、工程结算文件等评估相关资料。

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在建工程进行了现场勘查。察看了在建工程的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

评估人员向被评估单位调查了解了在建工程的质量、用途等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建设工程相关的市场价格信息；调查了解了在建工程账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

（三）评定估算

根据市场调查和现场勘查情况，结合在建工程的特点，采用适当的方法进行评定估算，汇总出基准日的评估结果并编写在建工程评估说明。

四、评估方法

根据评估目的及评估对象的状况，对在建房屋采用重置成本法进行评估。即：

在建工程评估值=核实后的建安成本+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税+投资利润

（一）建安成本的确定

被评估单位有完整的工程进度结算资料，根据工程结算资料，本次评估建安成本以核实后在建工程账面价值构成中所包含的建造成本确认。

（二）前期费用及其他费用

房屋及附属设施的前期费用及其他费用包含按工程比例计取的费用和按建筑面积计取的费用两部分组成。根据国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299号），本次评估前期费用参考市场行情根据经验确定。

（三）资金成本

本次评估资金成本以建安工程造价费和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率依据全国银行间同业拆借中心受权公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）确定；计息时间以工程开工日始至评估基准日止确定。

（四）可抵扣的增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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）等的相关规定，开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估的重置全价。

本次评估在建工程建安成本为不含税价，可抵扣增值税为前期费用应抵扣的税费：

可抵扣增值税 = 可抵扣项前期费用 ÷ (1 + 6%) × 6%

（五）投资利润

投资利润指投资者在建设期的合理回报，根据国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》中行业平均投资利润率确定。

五、评估结果及分析

在实施上述评估过程和方法后，本次委估的投资性房地产——在建工程于在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的评估结果如下：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
综合检测车间 2	128,673,301.09	133,266,790.55	4,593,489.46	3.57
研发中心	153,549,486.40	168,272,381.09	14,722,894.69	9.59
合计	282,222,787.49	301,539,171.64	19,316,384.15	6.84

本次评估在建工程资产账面值 282,222,787.49 元，评估值为 301,539,171.64 元。评估增值 19,316,384.15 元，增值率 6.84 %；增值主要原因是在在建工程评估值考虑了合理的资

金成本、前期费用以及房产转让时应属于企业的投资利润。

六、评估案例

案例一：研发中心（在建工程-土建工程评估明细表 4-7-1 第 2 项）

1、建安成本的确定

研发中心账面价值为 153,549,486.40 元，其中建安成本 144,543,564.96 元，分摊的待摊费用 5,124,563.90 元，利息费用 3,881,357.54 元。

经评估人员核实，在建工程实际付款进度和工程进度基本保持一致，故以核实后的账面建造成本作为评估基准日建安成本，即建安成本为 144,543,564.96 元。

2、工程前期及其他费用

在建工程前期及其他费用按照如下标准计算：

序号	费用项目	取费基数	费率	取费依据
一	建安工程造价			
1	可行性研究费		0.05%	计价格[1999]1283
2	建设单位管理费	工程造价	1.11%	财建[2016]504 号
3	工程监理费	工程造价	1.320%	国家发改委 2023 年 670 号文
4	工程勘察设计费	工程造价	2.87%	计价格（2023）10 号
5	招投标代理费	工程造价	0.01%	国家计委计价格(2002)年 1980 号
	小计		5.36%	
6	施工图审查费	建筑面积	1.9	渝设协字（2019）059 号
7	基础设施配套费（非经营性房屋）	建筑面积	290	渝府发（2015）53 号、渝府发（2021）29 号
	综合费率（元/平方米）	建筑面积	291.90	

$$\begin{aligned} \text{工程前期及其他费用} &= 144,543,564.96 \times 5.36\% + (1.9 + 290) \times 36,897.82 \\ &= 18,518,722.42 \text{（元）} \end{aligned}$$

前期费用及其他费用中不含管理费、基础设施配套费等可以抵扣增值税的项目有项目可行性研究费、工程监理费、工程勘察设计费、招投标代理费以工程造价为基数共计 4.25%，增值税税率为 6%。

$$\text{可抵扣项前期费用} = 144,543,564.96 \times 4.25\% = 6,143,101.51 \text{（元）}$$

3、资金成本

评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2024 年 6 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.45%、5 年期以上 LPR 为 3.95%，整个项目建设工期为 2 年，年利息率按全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）进行插值法计算为 3.58%。研发中心于 2023 年 2 月开工，距评估基准日 2024 年 6 月 30 日为 16 个月，则资金成本为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安成本} + \text{前期及其他费}) \times 3.58\% \div 12 \times 16 \div 2$$

$$\begin{aligned} &= (144,543,564.96 + 18,518,722.42) \times 3.58\% \div 12 \times 16 \div 2 \\ &= 3,891,753.26 \text{ (元)} \end{aligned}$$

4、增值税进项税额

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）等的相关规定，开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估值。

本次评估在建工程的建安成本为不含税价，可抵扣项前期费用如下：

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税进项税额} &= \text{可抵扣项前期费用} \div (1+6\%) \times 6\% \\ &= 6,143,101.51 \div (1+6\%) \times 6\% \\ &= 347,722.73 \text{ (元)} \end{aligned}$$

5、重置全价

$$\begin{aligned} \text{不含税重置全价} &= \text{建安工程造价} + \text{工程前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{增值税额} \\ &= 144,543,564.96 + 18,518,722.42 + 3,891,753.26 - 347,722.73 \\ &= 166,606,317.91 \text{ (元)} \end{aligned}$$

6、计算含投资利润的评估值

投资利润指投资者在建设期的合理回报，根据国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》中行业平均投资利润率确定。参照《企业绩效评价标准值》（2023年版）对行业的分类，根据被评估单位的经营模式和业务特征，评估人员将被评估单位划分为投资公司行业，取投资公司总资产报酬率平均值为1%，则：

$$\begin{aligned} \text{包含利润的评估值} &= 166,606,317.91 \times (1+1\%) \\ &= 168,272,381.09 \text{ (元)} \end{aligned}$$

投资性房地产-土地使用权评估说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的土地使用权位于重庆市两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块，重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司所有的 1 宗土地使用权。土地面积 1,838,063.00 平方米，原始入账价值 1,079,508,586.00 元，账面价值 1,045,324,147.38 元。

二、评估对象概况

待估宗坐落于重庆市两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块，其西临铜锣大道，东临龙骏大道，北临双河大道，南临欣荣路。土地已办理不动产权证，不动产权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地证载面积 1,838,063.00 平方米，权利人为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司，用途为工业用地，权利性质为出让，土地使用期限自 2022 年 12 月 09 日至 2072 年 12 月 08 日止。

宗地配套的基础设施状况完善，宗地开发程度为红线外“五通”（即：通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内“场地平整”。地上建有冲焊联合厂房、涂装车间、总装车间、压铸车间、电装车间、配餐中心、研发中心、综合检测车间等房屋建筑物，路试跑道、围墙、架空管廊、挡土墙护坡、给排水工程、动力管道以及燃气工程等构筑物及管道沟槽。截至评估基准日，其生产线已投产使用。

截至评估基准日，本次评估范围内的土地使用权已抵押，抵押物权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地面积 1,838,063.00 平方米；根据国家开发银行（5000202301100001784 号银团贷款合同的抵押合同）约定，借款人向各抵押权人借人民币 440000 万元，贷款期限 23 年（即从 2023 年 4 月 28 日起，至 2046 年 4 月 28 日止）；

抵押人：重庆市两江新区龙盛新能源科技有限责任公司；

抵押权人：国家开发银行重庆分行；

抵押权人：中国建设银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：中国工商银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：中国农业银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：交通银行股份有限公司重庆市分行；

抵押权人：中信银行股份有限公司重庆分行；

抵押权人：平安银行股份有限公司重庆分行；

抵押权人：重庆银行股份有限公司加州支行。

在贷款发放前，对项目建设用地使用权进行抵押登记，项目建成具备抵押登记条件后 60 个工作日内，进一步追加项目地上建筑物抵押登记，并将原土地使用权抵押调整为项目不动产权抵押登记。

三、评估依据

- （一）《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- （二）《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；
- （三）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- （四）被评估单位提供的资产清查评估明细表；
- （五）被评估单位提供的不动产权证；
- （六）国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；
- （七）中国土地市场网；
- （八）重庆市中心城区城市地价动态监测结果；
- （九）企业提供的有关说明、财务凭证等资料；
- （十）评估人员收集的其他有关资料。

四、评估程序

（一）核对原始资料

根据委托方提供的评估明细表，对涉及的土地资产进行核对，对填写不符合评估要求之处与委托方有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

（二）市场调查

根据评估目的需要，评估人员到评估对象所在区域走访被评估企业职工、工程管理人员，了解土地取得及使用情况；到周边同类的工业园区及土地一级市场，了解同类土地的市场价格。

（三）现场勘察

土地资产的现场勘察评估，遵循公正、客观、科学的原则，根据产权持有单位提供的土地证所列土地，进行现场勘察核实，按红线图现场核对土地四至及现场建筑（构）筑物，逐项做现场记录。

（四）评定估算

根据市场调查和现场勘查情况，结合评估对象的特点，采用适当的方法进行评定估

算，汇总出基准日的评估结果并编写评估说明。

五、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》、《资产评估执业准则——不动产》，地价评估常用方法主要有市场比较法、收益法、基准地价系数修正法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于估价对象为出让工业用地，重庆市土地出让市场较为活跃，从中国土地市场网能获取同类型土地的交易案例，且相关指标、参数等接近，本次评估适宜采用市场比较法。

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一种估价方法。2023年重庆市发布了《重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的通知》，待估土地位于基准地价覆盖区内，为工业用地2级，可以采用基准地价系数修正法进行评估。

由于市场上难以获取纯工业土地的租金数据，虽企业已经签订了一份整体资产的租赁合同，但从整体收益剥离出评估对象土地使用权的收益，存在收益的客观性、持续性、有效性的差异，因此不适宜选用收益法。委托评估的土地位于已开发工业园区内，亦不适用成本法进行评估。

综上，根据本次评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，对评估对象的土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估，以两种方法评估结果的加权平均值确定为估价对象的价值。

（二）具体评估方法

1、市场比较法

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

其计算公式为：

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

式中：

P-估价对象价格；

PB-比较实例价格；

A-估价对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B-估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C-估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D-估价对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E-估价对象年期修正指数/比较实例年期修正指数。

2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）=基准地价 $\times K_1\times K_2\times K_3\times (1+\sum K_i)$

式中：

K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

K3—容积率修正系数

$\sum K_i$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

若基准地价设定的开发程度与待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故：

设定开发程度条件下的宗地地价=基准地价设定开发程度下的宗地地价 \pm 开发程度修正幅度。

六、特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

二、纳入本次评估范围内的土地使用权，评估结果包含契税；

三、截至评估基准日，本次评估范围内的土地使用权已抵押，抵押物权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地面积 1,838,063.00 平方米；根据国家开发银行（5000202301100001784 号银团贷款合同的抵押合同）约定，借款人向各抵押权人借款人民币 440000 万元，贷款期限 23 年（即从 2023 年 4 月 28 日起，至 2046 年 4 月

28 日止)；

抵押人：重庆市两江新区龙盛新能源科技有限责任公司；

抵押权人：国家开发银行重庆分行；

抵押权人：中国建设银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：中国工商银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：中国农业银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：交通银行股份有限公司重庆市分行；

抵押权人：中信银行股份有限公司重庆分行；

抵押权人：平安银行股份有限公司重庆分行；

抵押权人：重庆银行股份有限公司加州支行。

在贷款发放前，对项目建设用地使用权进行抵押登记，项目建成具备抵押登记条件后 60 个工作日内，进一步追加项目地上建筑物抵押登记，并将原土地使用权抵押调整为项目不动产权抵押登记。

七、评估测算过程（土地使用权评估明细表 4-12-1 第 1 项）

一、宗地价值定义

本次评估设定评估宗地的开发程度为红线外“五通”、红线内“场地平整”，即委估宗地的价值定义是评估基准日 2024 年 06 月 30 日开发程度为红线外“五通”、红线内“场地平整”，剩余使用年限下的工业用地的完整土地使用权价格。

二、评定估算

（一）市场比较法

1、收集宗地交易实例

根据中国土地市场网公布的成交信息，估价人员收集了重庆市近一年的相似土地交易实例及地块位置、面积、用途、成交时间、土地使用权人、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及价格内涵等资料。

2、根据市场比较法的基本原理，考虑到待估地块的实际状况，在估价人员对所掌握的大量交易实例进行比较分析，从中选取三个与估价对象用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例作为比较实例，估价对象与比较实例基本状况见下表：

比较实例情况表

序号	土地使用权人	位置	土地面积 (m ²)	用途	供地方式	基础设施 开发程度	土地 使用 年限	成交时间	土地单 价 (元/ m ²)
估价对象	重庆市两江新区龙盛新能源科技有限责任公司	两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块	1,838,063.00	工业	出让	五通一平	50	2024/6/30	——
实例 A	重庆顶津饮品有限公司	两江新区龙兴组团 S 标准分区 S5-1 地块	91,644.00	工业	出让	五通一平	50	2024/2/23	578.11
实例 B	重庆保税港区开发管理集团有限公司	两江新区空港组团	245,478.00	工业	出让	五通一平	50	2023/4/6	675.01
实例 C	中国星网网络系统研究院有限公司	两江新区龙兴组团 N 分区 N8-2 (南侧部分) 地块	40,147.00	工业	出让	五通一平	50	2023/4/26	580.12

3、比较因素的选择及条件说明

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：

- (1) 土地用途：不同土地用途的地价存在差异，须进行土地用途的修正。
- (2) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- (3) 交易方式：因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正。
- (4) 交易日期：均为近两年成交的案例，具体修正系数以地价指数来确定。
- (5) 开发程度：考虑宗地红线内外开发水平对地价的影响。
- (6) 土地使用年期：不同土地使用年期的地价存在差异，须进行土地使用年期修正。
- (7) 区域因素：主要有交通条件、基础设施、环境状况、产业聚集度、城市规划等。
- (8) 个别因素：主要指宗地面积、宗地形状等。

4、比较因素条件说明

(1) 土地用途、交易情况、交易方式修正

估价对象与可比实例土地用途均为工业用地，各可比实例均为正常挂牌交易，交易方式也相同，故此处不做修正。

(2) 交易期日修正

本次评估的估价期日为 2024 年 6 月 30 日，评估人员通过网上查询“重庆市中心城区城市地价动态监测结果”，评估选取的比较实例为 2023 至 2024 年期间成交，根据地价指数对比较实例进行修正。

时间	地价指数
2023 第一季度	182
2023 第二季度	182
2023 第三季度	182
2023 第四季度	182
2024 第一季度	183
2024 第二季度	183

(3) 土地使用年期修正

本次评估根据土地取得使用年期对估价对象进行土地尚可使用年期修正。土地使用年期系数公式如下：

$$\text{土地使用年期系数} = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

r—土地还原率 3.92%（依据重庆市规划和自然资源局《关于公布重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝规资规范〔2023〕5 号），本次委估宗地土地用途为工业用地、设定年期 50 年，则土地还原率为 3.92%）；

m—估价对象剩余使用年期为 48.44 年；

n—工业用地最高出让年期 50 年；

$$\text{比较实例的指数} = \frac{\text{比较实例土地使用年期系数} \times 100}{\text{估价对象土地使用年期系数}}$$

$$\begin{aligned} \text{土地使用年期系数} &= [1 - 1 / (1 + 3.92\%)^{48.44}] / [1 - 1 / (1 + 3.92\%)^{50}] \\ &= 0.9894 \end{aligned}$$

以可比案例年期修正系数为 100，则估价对象修正系数为 101。

(4) 区域及个别因素修正系数

① 区域因素修正

A、交通条件：分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷 5 个级别，以估价对象为标准，确定其指数为 100，每上升或下降一个级别，指数上调或下调 2%；

B、基础设施：分为完备、较完备、一般、不完备 4 个级别，以估价对象为标准，确定其指数为 100，每上升或下降一个级别，指数上调或下调 2%；

C、**公服设施**：分为完备、较完备、一般、不完备 4 个级别，以估价对象为标准，确定其指数为 100，每上升或下降一个级别，指数上调或下调 2%；

D、**环境状况**：分为优良、良好、一般、较差、差 5 个级别，以估价对象为标准，确定其指数为 100，每上升或下降一个级别，指数上调或下调 2%；

E、**产业集聚度**：分为紧密、较紧密、一般、松散 4 个级别，以估价对象为标准，确定其指数为 100，每上升或下降一个级别，指数上调或下调 2%；

F、**城市规划**：分为近期重点规划功能区、近期权重点规划功能区、一般规划功能区、中期规划功能区、远期规划功能区 5 个级别，以估价对象为标准，确定其指数为 100，每上升或下降一个级别，指数上调或下调 2%。

②个别因素修正

A、**土地面积**：分为面积对土地利用极为有利；面积对土地利用较为有利；面积对土地利用无不良影响；面积较小，对土地利用产生一定影响；面积过小，对土地利用极为不利等 5 个级别，具体各级别的修正系数如下表：

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.96

B、**土地形状**：分为形状规则、对土地利用合理，形状土地利用较为合理，形状对土地利用无不利影响，形状不规则对土地利用不合理，形状不规则对土地利用产生严重影响 5 个级别，具体各级别的修正系数如下表：

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则,对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用不合理	形状不规则,对土地利用产生严重影响
修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.96

C、**土地坡度**：土地坡度分为好、较好、一般、较差、差五个等级，各等级对应相应的土地坡度，具体个级别修正系数如下表：

指标标准	好	较好	一般	较差	差
指标标准说明	≤5°	5° -10° (含)	10° -15° (含)	15° -20° (含)	>20°
修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.96

D、**地质条件**，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每上升(下降)一个等级，地价往上(往下)修正 2%。

E、开发程度修正

待估宗地设定的土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整，三个比较实例土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整，其开发程度一致且位于同一区域内，其土地开发费用水平亦一致，故此处不做修正。

F、规划布局，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每上升(下降)一个等级，地价往上(往下)修正 2%；

5、因素修正

在各宗地因素条件指数的基础上，将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数。据此编制比较因素修正系数表：

因素条件说明表

比较项目 比较实例	待估宗地	实例一	实例二	实例三	
土地位置	两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块	两江新区龙兴组团 S 标准分区 S5-1 地 块	两江新区空港组团	两江新区龙兴组团 N 分区 N8-2（南侧部 分）地块	
土地单价（元/M ² ）	——	578.11	675.01	580.12	
交易期日	2024/6/30	2024/2/23	2023/4/6	2023/4/26	
交易情况	正常	正 常	正 常	正 常	
交易方式	——	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
价格类型	公开市场	公开市场	公开市场	公开市场	
土地尚可使用年限	工业 48.44 年	工业 50 年	工业 50 年	工业 50 年	
区域 因素	交通条件	一般	一般	一般	
	基础设施	好	好	好	
	公服设施	一般	一般	较好	一般
	环境状况	一般	一般	较好	一般
	产业集聚度	一般	一般	较好	一般
	城市规划	近期次重点规划功 能区	近期次重点规划功 能区	近期次重点规划功 能区	近期次重点规划功能 区
个别 因素	土地面积	面积大对土地利用 合理	面积大对土地利用 合理	面积大对土地利用 合理	面积大对土地利用合 理
	土地形状	形状对土地利用无 影响	形状对土地利用无 影响	形状对土地利用无 影响	形状对土地利用无影 响
	土地坡度	好	好	好	好
	地质条件	较好	较好	较好	较好
	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	规划布局	一般	一般	一般	一般

比较因素条件指数表

比较实例		待估宗地	实例一	实例二	实例三
比较项目		两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块	两江新区龙兴组团 S 标准分区 S5-1 地块	两江新区空港组 团	两江新区龙兴组团 N 分区 N8-2 (南侧 部分) 地块
土地单价 (元/M ²)		待估	578.11	675.01	580.12
交易期日		100	100	99	99
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
价格类型		100	100	100	100
土地尚可使用年限修正		100	101	101	101
区域 因素	交通条件	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公服设施	100	100	102	100
	环境状况	100	100	102	100
	产业集聚度	100	100	102	100
	城市规划	100	100	100	100
个别 因素	土地面积	100	100	100	100
	土地形状	100	100	100	100
	土地坡度	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	规划布局	100	100	100	100

比较因素条件修正表

比较实例		实例一	实例二	实例三
比较项目		两江新区龙兴组团 S 标准 分区 S5-1 地块	两江新区空港组团	两江新区龙兴组团 N 分区 N8-2 (南侧部分) 地块
土地单价 (元/M ²)		578.11	675.01	580.12
交易期日		100/100	100/99	100/99
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
价格类型		100/100	100/100	100/100
土地尚可使用年限修正		100/101	100/101	100/101
区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公服设施	100/100	100/102	100/100
	环境状况	100/100	100/102	100/100

比较实例		实例一	实例二	实例三
比较项目	产业集聚度	100/100	100/102	100/100
	城市规划	100/100	100/100	100/100
个别因素	土地面积	100/100	100/100	100/100
	土地形状	100/100	100/100	100/100
	土地坡度	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
	开发程度	100/100	100/100	100/100
	规划布局	100/100	100/100	100/100
比准价格（元/平方米）		572.38	636.14	580.18

6、根据上表中列举的各因素修正系数，运用市场比较法公式可分别计算出估价对象的三个试算比准价格如下：

利用实例一计算：比准价格为 572.38 元/平方米；

利用实例二计算：比准价格为 636.14 元/平方米；

利用实例三计算：比准价格为 580.18 元/平方米；

从测算结果来看，三个交易实例修正后的价格水平差别不大，故取它们的算术平均值作为市场比较法的比准价格，即估价对象地价比准价格为 596 元/平方米（取整）。

（二）基准地价系数修正法

1、确定基准地价内涵

根据重庆市规划和自然资源局《关于公布重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝规资规范（2023）5 号），重庆市基准地价采用级别基准地价、区片基准地价予以表示，并以级别基准地价表、区片基准地价表、土地级别与基准地价图和基准地价修正系数予以表示。

级别基准地价是在正常市场条件下各土地级别内，土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地红线内场地平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

2、确定基准地价标准

根据《关于公布重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝规资规范（2023）5 号），工业土地级别基准地价表如下：

土地级别	一级地	二级地	三级地
基准地价（元/m ² ）	1200	555	270

换算价格（万元/亩）	80	37	18
------------	----	----	----

工业用地基准地价的表示形式为地面地价，地面地价是按土地面积平均分摊总价的单位面积地价。依据定级范围描述，评估人员判定估价对象宗地位于二级用地范围内，即基准地价为 555 元/平方米。

3、期日修正系数

重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的评估基准日为 2022 年 1 月 1 日，本次评估的估价期日为 2024 年 6 月 30 日，评估人员通过网上查询“重庆市中心城区城市地价动态监测结果”，对基准地价期日进行修正，故期日修正系数为 1.0055。

时间	地价指数
2022 第一季度	182
2022 第二季度	182
2022 第三季度	182
2022 第四季度	182
2023 第一季度	182
2023 第二季度	182
2023 第三季度	182
2023 第四季度	182
2024 第一季度	183
2024 第二季度	183

4、确定土地使用权年期修正系数（K2）

重庆市城区基准地价中工业用地为 50 年土地使用权价格，此次评估的剩余使用年期为 48.44 年，需进行年期修正， $K2=0.9894$ 。

$$K2 = [1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

公式中：

K2—土地使用年期修正系数

r—土地还原率 3.92%（依据重庆市规划和自然资源局《关于公布重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝规资规范〔2023〕5 号），本次委估宗地土地用途为工业用地、设定年期 50 年，则土地还原率为 3.92%）；

m—待估宗地剩余使用年限；

n—工业用地经济使用年限。

5、确定估价对象宗地影响地价区域因素及个别因素修正系数之和 $\sum Ki$

依据《关于公布重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝规资规范〔2023〕5号），重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价修正体系工业用地地价影响因素及修正系数，在此基础上编制了《工业用地宗地地价区域及个别因素修正系数指标说明表》和《工业用地宗地地价区域及个别因素修正系数表》。则由此测算出估价对象地价区域及个别影响因素总修正系数 $\sum K_i=0.0845$ 。

工业用地区域及个别因素指标说明表

宗地修正因素			指标说明				
			优	较优	一般	较差	劣
区位因素规划	交通条件	道路通达度	路网密度高，主干道占比高，道路通畅	路网密度较高，主次干道、支路配比合理，道路较通畅	路网密度一般，偶发性堵车	路网密度较小，对外通道少于2条，易发堵车	
		距货运火车站的距离（km）	有铁路专线	≤10	10-20（含）	20-40（含）	>40
		距货运港口的距离（km）	自有码头	≤10	10-20（含）	20-40（含）	>40
		距机场的距离（km）	≤5	5-15（含）	15-30（含）	30-40（含）	>40
		距高速公路出入口的距离（km）	≤5	5-10（含）	10-15（含）	15-20（含）	>20
	基础设施条件	动力能源保证度（%）	≥95		90（含）-95	<90	
		供水保证度（%）	≥95		90（含）-95	<90	
		通讯保证度（%）	≥95		90（含）-95	<90	
		产业集聚类型	高新技术产业，联系紧密	高新技术产业，联系一般	高新技术，联系松散；一般产业，联系紧密	一般产业，联系一般	一般产业，联系松散
	宗地个别条件	宗地坡度	≤5°	5° -10°（含）	10° -15（含）	15° -20（含）	>20°
地质灾害		无		低易发区	中易发区	高易发区	

工业用地区域及个别因素修正系数表

宗地修正因素			指标说明				
			优	较优	一般	较差	劣
区位因素规划	交通条件	道路通达度	4.9	2.45	0	-4.9	
		距货运火车站的距离（km）	3	1.5	0	-1.5	-3

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
件	距货运港口的距离 (km)	3	1.5	0	-1.5	-3
	距机场的距离 (km)	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
	距高速公路出入口的距离 (km)	3	1.5	0	-1.5	-3
基础 设施 条件	动力能源保证度 (%)	4.9		0	-4.9	
	供水保证度 (%)	3		0	-3	
	通讯保证度 (%)	0.5		0	-0.5	
	产业集聚类型	4.9	2.45	0	-2.45	-4.9
宗地 个别 条件	宗地坡度	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6
	地质灾害	0.5		0	-0.25	-0.5

待估宗地区域及个别因素修正系数表

宗地修正因素		指标说明	优劣程度	修正系数 (%)	
区位因素规划	道路通达度	路网密度较高, 主次干道、支路配比合理, 道路较通畅	较优	2.45	
	交通条件	距货运火车站的距离 (km)	20-40 (含)	较差	-1.5
		距货运港口的距离 (km)	10-20 (含)	较差	-1.5
		距机场的距离 (km)	15-30 (含)	一般	0
		距高速公路出入口的距离 (km)	10-15 (含)	较差	-1.5
基础 设施 条件	动力能源保证度 (%)	≥95	优	4.9	
	供水保证度 (%)	≥95	优	3	
	通讯保证度 (%)	≥95	优	0.5	
	产业集聚类型	高新技术, 联系松散; 一般产业, 联系紧密	一般	0	
宗地 个别 条件	宗地坡度	≤5°	优	1.6	
	地质灾害	无	较优	0.5	
合计				8.45	

6、容积率修正

待估宗地为工业用地，容积率不需修正，容积率修正系数为 $K3=1.0$ 。

7、计算估价设定开发程度条件下的宗地地价

本次所使用的基准地价设定的开发程度为红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通给水、通排水），红线内“场地平整”，与本次评估设定待估宗地的开发程度红线外“五通”（通电、通路、通讯、通上水、通下水），红线内“场地平整”一致，不需进行开发程度的修正。

8、评估结果

经以上分析过程，可得到待估宗地在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：基准地价设定开发程度条件下的工业地价 = 基准地价 $\times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \sum Ki)$

$$= 555 \times 1.0055 \times 0.9894 \times 1.0 \times (1 + 0.0845)$$

$$= 599 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

三、评估值的确定

估价对象类似土地市场较为活跃，土地市场上近期成交的可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多；另外，重庆市已公布基准地价且估价对象位于基准地价覆盖区域内，其对应级别的基准地价经过修正后能较好的反映估价对象的正常地价水平。因此市场比较法、基准地价法均能较好反映估价对象市场价值，且两种方法求得的结果相差不大，从不同角度反映了土地价格的形成过程，土地价格均有依据且合理，所以本次估价市场比较法估价结果权重取 50%，基准地价法估价结果权重取 50%，即以两者的简单算术平均数来确定估价对象的最终评估结果。市场比较法测算得到的土地单价为 596 元/平方米，基准地价系数修正法测算得到的土地单价为 599 元/平方米。则评估结果为：

$$(596 \times 50\%) + (599 \times 50\%) = 598 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

该宗土地委托评估的面积为 1,838,063.00 平方米，则宗地市场价评估值为：

$$1,838,063.00 \times 598 = 1,099,161,674.00 \text{ (元)}$$

上述计算的宗地市场评估值为土地取得的出让价款，不包含契税等相关税费，考虑本次评估目的且企业账面成本中包含相关契税，故本次土地评估结果应加计该部分费用成本与资产账面价值内涵一致。根据当地出让土地使用权税费相关规定，重庆市土地使用权契税税率为 3%，则待估宗地评估值：

$$\begin{aligned} \text{宗地评估值} &= \text{宗地市场价评估值} + \text{契税} \\ &= 1,099,161,674.00 \times (1 + 3\%) \end{aligned}$$

=1,132,136,524.22（元）

委估宗地评估值为 1,132,136,524.22 元

八、评估结论

经评定测算，本次评估范围内重庆两江新区龙盛新能源有限责任公司的 1 宗土地使用权于评估基准日 2024 年 6 月 30 日的评估值为 1,132,136,524.22 元。

本次评估值较账面值增值 86,812,376.84 元，增值率 8.30 %。增值原因为待估宗地所处区域社会经济水平发展较为成熟，周边土地多为工业、办公以及住宅用地，外部经济影响使得待估宗地出现增值。

固定资产-设备评估说明

一、评估范围

本次设备评估范围为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司所拥有设备 6260 台(套)，账面原值 1,030,059,636.50 元，账面净值 985,555,298.70 元。其中机器设备 2503 台(套)，账面原值 930,626,589.07 元，账面净值 890,720,580.12 元；电子设备 3757 台(套)，账面原值 99,433,047.43 元，账面净值 94,834,718.58 元。

各类设备的总计数量和分类具体情况见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	数量(台/套)	账面价值	
		原值	净值
设备类合计	6260	1,030,059,636.50	985,555,298.70
固定资产-机器设备	2503	930,626,589.07	890,720,580.12
固定资产-电子设备	3757	99,433,047.43	94,834,718.58

二、设备概况

纳入本次评估的机器设备主要为焊装线、焊装车间机器人焊钳(钢、铝)项目、焊装钢构线项目、F2 高(低)压线束电检设备项目、涂装生产线、涂装机器人、检测线项目(60JPH)、总装车间(R)加注充气设备(30JPH)、充电桩项目、检测线、车门密封条自动安装工作站、总装车间底盘合装工位、总装车间非标、辅线(淋雨线、商品化线)、机器人设备、冲压、涂装、物流工位器具、物流搬运设备及电动叉车项目、集装箱智能物流项目、牵引车 AGV、空调系统、六自由度振动试验系统、高性能四电机 VIL 测试台架&动力总成测试台架、充电桩、通道轴耦合道路模拟试验系统、工业 CT 系统项目、便携式蓝光扫描仪、便离线间隙面差检测设备、激光跟踪仪、便携式三坐标、绝缘检测设备、3D 激光快速成型打印机等其他生产设备、维修标定检测等设备、实验室标准检测设备、标准设备及非标工具等设备，共计 2,503 台/套。

电子设备主要为基础网络、IT 配电和制冷系统、数据中心、虚拟化平台、HANA 一体机、数据备份系统、数据服务器、电脑、打印机和办公家具等，共计 3,757 台/套。

(一) 设备管理

被评估单位的机器设备由使用方赛力斯汽车有限公司管理，公司设备管理部门实行分级管理，公司设有财务部、生产部、品控部、行政部等部门，各部门各司其职，生产部和设备部负责设备日常点检和维修，公司负责月度综合考评，设备部负责档案整理、

归档；公司对主要设备制定有严格操作规程和维护保养制度，对主要固定资产管理制定有完善管理制度，使在用设备保持在良好的技术状态。办公类设备由各部门分别负责日常管理，行政部月度检查考核。

（二）设备账面价值构成

企业对生产设备、电子设备在建设中采用按分项目单元以承包方式发包给项目实施单位，项目实施单位分项实施，相关生产线相互衔接组成整体生产体。

机器设备原始账面价值构成包含设备购置费、设备运杂费、安装调试费、设备基础费用。

被评估单位为一般纳税人，自公司成立后购入的机器设备类固定资产账面价值均不含增值税；机器设备和大部分电子设备购入时增值税税率为 13%，部分电子设备购入时增值税税率为 9%和 6%。

（三）产权状况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，纳入本次评估的设备无盘盈盘亏，各项设备产权清晰无争议。

三、评估依据

（一）《资产评估执业准则—机器设备》【中评协（2017）39 号】、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

（二）《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】；

（三）《最新资产评估常用数据与参数手册》第二版（吕发钦主编）；

（四）2024 年版机电产品报价手册；

（五）评估基准日近期的《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等交易价格信息网站；

（六）全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）；

（七）设备类固定资产评估明细表；评估人员收集的重要设备合同、购置发票等资料以及其他相关资料。

四、评估程序

（一）评估工作准备阶段

指导被评估单位根据资产评估的要求认真填写各类《固定资产评估明细表》；按要求对企业所提供的评估明细表进行审核、修改、补充，以形成正式的评估申报明细表。

根据被评估单位的实际情况、评估目的及评估范围，首先确定评估计划。

（二）现场勘查阶段

依据评估工作计划，评估人员在被评估单位有关工作人员的配合下对申报评估的设备类固定资产进行核实，现场勘查了解设备的技术状态、工作环境和维修保养情况。了解其利用率、负荷率、故障率和维护保养状态；查阅重点设备的技术档案；全面了解设备购置、使用、在用、闲置、封存、拆除和处置等情况。

（三）评定估算阶段

通过市场询价及利用已掌握的价格信息，确定评估对象的购置价，按照有关的取费标准确定重置成本；根据设备使用年限及现场设备状况确定评定设备的综合成新率；计算评估值。

（四）检查、汇总、分析评估结果。

（五）编写设备评估技术说明。

五、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估对象为机器设备和电子设备。

根据《资产评估执业准则——机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。由于市场上难以获取同类生产线设备的租金数据，虽企业已经签订了一份整体资产的租赁合同，但从整体收益剥离出评估对象设备的收益，存在收益的客观性、持续性、有效性的差异，因此不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备

可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。

成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

（二）具体评估方法

1、机器设备重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用，如：设备购置费（设备出厂价）、运杂费、安装调试费、设备基础费等。

对于机器设备，重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+联合调试费+前期费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额+投资利润

（1）设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2024年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

（2）设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

运杂费=设备含税购置价×运杂费率

在确定设备重置成本中已包含运杂费费用，评估时未考虑。

（3）安装调试费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

在确定设备重置成本中已包含安装调试费费用，评估时不再考虑。

（4）基础费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

基础费=设备含税购置价×基础费率

设备基础在房屋建筑物、构筑物中已单独考虑，设备评估时不再考虑。

(5) 联合调试费的确定

进行生产线的价值评估，在组成生产线的独立设备试车结束后，还要对生产线设备的运转进行衔接调试，选用适宜的费率计取。

联合调试费=（设备购置+安装调试费）×联合调试费率

(6) 前期费用

前期费用包括建设单位管理费、项目可行性研究费、勘察和工程设计费、招投标代理费和工程监理费，相关前期费率按生产企业工程总体投资规模对应的费率记取，明细表如下：

序号	费用项目	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.11%	财建[2016]504号
2	项目可行性研究费	工程造价	0.05%	计价格[1999]1283
3	勘察和工程设计费	工程造价	2.87%	发改价格[2015]299号
4	招投标代理费	工程造价	0.01%	发改价格[2015]299号
5	工程监理费	工程造价	1.32%	发改价格[2015]299号
	合计		5.36%	

前期费用测算公式如下：

前期费用=（设备含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费）×前期费率

(7) 资金成本

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费、联合调试费及前期其他费用等均匀投入。计算公式如下：

资金成本=（设备含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费+联合调试费+前期费用）×合理建设周期×贷款利率/2

(8) 可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》财税[2019]39号的相关规定，购进的生产设备可抵扣进项税。计算公式如下：

可抵扣增值税进项税额=（设备购置价/1.13×13%）+（运杂费/1.09×9%）+（安装调试费/1.09×9%）+（基础费/1.09×9%）+（联合调试费/1.09×9%）+（（前期费用-管理费）/1.06×6%）

(9) 投资利润

投资利润指投资者在建设期的合理回报，根据国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》中行业平均投资利润率确定。

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本（不含税）} = \text{设备含税重置成本} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

2、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣增值税进项税额} \quad \text{或}$$

$$\text{重置成本} = \text{设备不含税购置价（取整）}$$

（三）成新率的确定

1、对于重要的机器设备，按照年限法的成新率并结合观察法（即勘查打分法）确定的综合成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

观察法是评估人员根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

年限法确定成新率权重为 40%，观察法确定的成新率权重为 60%。其中年限法成新率计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

$$\text{或：年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

2、对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

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

当设备的技术状况严重偏离，造成实际的成新率与年限法成新率差异较大时，按照下式计算成新率：

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

3、电子设备属于价值量较小的通用设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。按使用年限确定成新率的公式为：

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\% \quad \text{或}$$

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

六、评估结果

经过全面清查重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司两江工厂本次实际评估的固定资产-机器设备 2503 台（套）、电子设备 3757 台（套），合计 6260 台（套）。其评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	1,141,986,100.00	1,119,530,173.00	111,926,463.50	133,974,874.30	10.87	13.59
固定资产-机器设备	1,042,541,900.00	1,022,764,947.00	111,915,310.93	132,044,366.88	12.03	14.82
固定资产-电子设备	99,444,200.00	96,765,226.00	11,152.57	1,930,507.42	0.01	2.04

七、评估结果分析

本次委托的设备类评估原值增值率为 10.87%，评估净值增值率为 13.59%。

其中：机器设备评估原值增值率 12.03%，评估净值增值率 14.82%。

电子设备评估原值增值率 0.01%，评估净值增值率 2.04%。

1、机器设备

机器设备评估原值增值率为 12.03%。原值增值的主要原因是企业账面值不包含建设的前期费用、资金成本和生产线的联合调试费，评估时按实际投入考虑了这些费用，从而导致重置成本增加，所以评估原值增值。

评估净值增值率为 14.82%。评估净值增值主要原因是评估原值增加以及评估考虑了设备转让时企业应取得的投资利润，另外由于生产设备刚刚投入运行，评估考虑的机器设备成新率与企业考虑的折旧年限有差异，所以评估净值增值。

2、电子设备

电子设备评估原值增值率 0.01%。主要原因是企业电子设备为刚投入生产运行的现场工控机、交换机、服务器和监控网络，这部分设备采购时间较短，市场价值变化不大。所以电子设备评估原值略有增值。

评估净值增值率为 2.04%。电子设备均刚刚投入运行，评估增值主要原因是评估考虑的经济寿命与企业的折旧年限有差异，所以评估净值有增值。

八、评估案例

案例一：机器设备 底盘线 2 评估明细表 4-6-4 序号 85

(一) 基本情况

设备名称：底盘线 2

规格型号：非标制作

生产厂家：天奇自动化工程股份有限公司

购置日期：2023 年 1 月 7 日

启用日期：2024 年 1 月 20 日

账面原值：47,962,935.81 元

账面净值：46,024,433.82 元

数量：1 套

底盘线 2 设备由 EMS 小车组及吊具、EMS 钢结构及维修通道、EMS 线体轨道(含道岔)、平衡轨、吊具支撑自动调整装置、定位销锁紧及检测装置、定位销解锁装置、吊具定位装置、维修区(检具及升降吊具)、工艺吊架系统、人员随行同步带(头尾轮中心距 L=78.2m)、转载升降机、自动化控制系统等设备组成。

(二) 重置成本的确定

机器设备重置成本基本计算公式为：

重置成本=（含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费+联合调试费+前期费用+资金成本）-应抵扣进项税额

1、设备购置费

经查询制造加工生产供应商价格和 2024 年版《机电产品价格信息查询系统》等相关设备网络询价，结合参考企业签订的购买合同价格。在评估基准日底盘线 2 设备购置价为 54,198,000 元。

2、设备运杂费

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算，其计算公式为：

$$\text{运杂费} = \text{设备含税购置价} \times \text{运杂费率}$$

该项目供应合同已含运杂费，此次评估未考虑。

3、安装调试费

参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第六篇《设备安调费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，确定被评估设备安装调试费率，计算基数为设备购置价。

$$\text{安装调试费} = \text{设备含税购置价} \times \text{安装调试费率}$$

该项目供应合同已含安装调试费，此次评估未考虑。

4、基础费

设备需要挖基础，设备的传输线安装基础需独立设施，参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用合适的费率计算基础费。

$$\text{基础费} = \text{设备含税购置价} \times \text{基础费率}$$

该项目建、构筑物包含基础费，此次评估不再重复计算。

5、联合调试费的确定

进行生产线的价值评估，在组成生产线的独立设备试车结束后，还要对生产线设备的运转进行衔接调试，选用适宜的 0.8% 费率计取。

$$\text{联合调试费} = \text{设备购置} \times \text{联合调试费率}$$

$$= 54,198,000 \times 0.8\%$$

$$= 433,584 \text{ 元}$$

6、前期费用

前期费用包括建设单位管理费、项目可行性研究费、勘察和工程设计费、招投标代理费、工程监理费，相关前期费率按生产企业工程总体投资规模对应的费率记取。具体见下表：

序号	费用项目	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.11%	财建[2016]504号
2	项目可行性研究费	工程造价	0.05%	计价格[1999]1283
3	勘察和工程设计费	工程造价	2.87%	发改价格[2015]299号
4	招投标代理费	工程造价	0.01%	发改价格[2015]299号
5	工程监理费	工程造价	1.32%	发改价格[2015]299号

序号	费用项目	取费基数	费率	取费依据
	合计		5.36%	

前期费用测算公式如下：

前期费用=设备含税购置价×前期费率

$$=54,198,000 \times 5.36\%$$

$$=2,905,012.8 \text{ 元}$$

7、资金成本

根据该企业建设项目总的工程期限，底盘线从项目准备、购置、建设到投入使用周期 2 年，根据评估基准日与 2 年工期相对应的贷款利率 3.58%，按设备购置价、安装调试费、联合调试费和前期及其他费用等均匀投入。计算公式如下：

资金成本=（设备含税购置价+联合调试费+前期费用）×合理建设周期×贷款利率/2

$$= (54,198,000 + 433,584 + 2,905,012.8) \times 2 \times 3.58\% \div 2$$

$$= 2,059,810.17 \text{ 元}$$

8、重置成本（含税价）

重置成本=设备含税购置价+联合调试费+前期费用+资金成本

$$= 54,198,000 + 433,584 + 2,905,012.8 + 2,059,810.17$$

$$= 59,596,406.97 \text{ 元}$$

9、可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据《财政部税务总局 关于深化增值税改革有关政策的公告》财税[2019]39 号的相关规定，购进的生产设备可抵扣进项税。其中：购进设备增值税税率为 13%，运杂费、安装调试费、基础费、联合调试费增值税税率为 9%，其他费用增值税率为 6%（其中建设单位管理费不可抵扣增值税）。则可抵扣增值税进项税额为：

可抵扣增值税进项税额=（设备购置费÷1.13×13%）+（联合调试费÷1.09×9%）+（前期费用-建设单位管理费）÷1.06×6%

$$= 54,198,000 \div 1.13 \times 13\% + 433,584 \div 1.09 \times 9\% + 2,303,415 \div 1.06 \times 6\%$$

$$= 6,401,350.64 \text{ 元}$$

10、重置成本（不含税）

重置成本（不含税）=重置成本（含税价）-可抵扣增值税额

$$= 59,596,406.97 - 6,401,350.64$$

=53,195,100 元（取整）

11、重置成本（不含税）（含利润）

根据被评估单位的经营模式和业务特征，评估人员将被评估单位划分为投资公司行业，取投资总资产 1%为投资利润率。则

$$\begin{aligned}\text{重置成本（不含税）（含利润）} &= \text{重置成本（不含税）} \times 101\% \\ &= 53,195,100 \times 101\% \\ &= 53,727,100 \text{（取整）}\end{aligned}$$

（三）成新率的确定

1、年限成新率

被评估设备于 2024 年 1 月 20 日正式投入使用。截止评估基准日 2024 年 6 月 30 日，设备已使用 0.44 年，参考资产评估常用数据手册，确定设备的经济寿命年限为 12 年。则：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (12 - 0.44) / 12 \times 100\% = 96\%\end{aligned}$$

2、设备观察法成新率见下表：

序号	部位	现场勘察情况	权重	观察成新率
1	EMS 小车组及吊具	完好、齐全、整洁	6	6
2	EMS 钢结构及维修通道	完好、齐全、整洁	6	6
3	EMS 线体轨道(含道岔)	完好、齐全、整洁	10	10
4	平衡轨	完好、齐全、整洁	10	10
5	吊具支撑自动调整装置	完好、齐全、整洁	10	10
6	定位销锁紧及检测装置	完好、齐全、整洁	10	10
7	定位销解锁装置	完好、齐全、整洁	5	5
8	吊具定位装置	完好、齐全、整洁	5	5
9	维修区(检具及升降吊具)	完好、齐全、整洁	8	8
10	工艺吊架系统	完好、齐全、整洁	8	8
11	人员随行同步带(头尾轮中心距 L=78.2m)	完好、齐全、整洁	5	5
12	转载升降机	完好、齐全、整洁	10	10
13	自动化控制系统	完好、齐全、整洁	7	7
	合计		100%	100%

根据现场勘察，被评估的设备使用环境、使用强度及保养情况良好，经综合评定，该设备观察法成新率为 100%。

3、综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 0.4 + \text{观察成新率} \times 0.6$$

$$=96%\times 0.4+100%\times 0.6$$

$$=98\% \text{（取整）}$$

（四）评估值

评估值=重置成本×综合成新率

$$=53,727,100\times 98\%$$

$$=52,652,558 \text{ 元（取整）}$$

案例二：电子设备 显示系统（评估明细表 4-6-6 序号 836）

（一）设备概况

设备名称：显示系统

规格型号：C3500E

生产厂家：重庆创磊科技有限公司

购置日期：2023 年 10 月 27 日

启用日期：2024 年 5 月 9 日

账面原值：1,237,598.75 元

账面净值：1,204,252.34 元

数量：1 套

设备组成：摄像机全向麦套装 1 台、激光投影机 17 台、画框幕布 17 幅、辅助显示屏 13 台、华为智慧屏 14 台、移动支架 16 台、钉钉投屏 33 台、矩阵式演示切换器 17 台、HDBASET 网络传输器(发送) 66 台、HDBASET 网络传输器(接收) 66 台、HDMI 分配器 6 台、HDMI 切换器 14 台、仿真器 45 台等。

目前使用状况：良好

（一）重置成本的确定

该设备属现货供应，在评估时不考虑运杂费，且购置费中包含其安装调试费、设备调试费等相关费用，故直接以设备的购置费和可抵扣的增值税进项税额作为重置全价。

1、设备购置费

通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》等设备价格信息网站及企业相关购置合同，在评估基准日 2024 年 6 月 30 日，该套设备本地市场含税价为 1,398,500 元/套。则设备不含税购置价为：

$$\text{设备不含税购置价}=\text{设备含税购置价}\div 1.13$$

$$=1,398,500\div 1.13$$

=1,237,610 元（取整）

2、重置成本的确定

由于该类型设备包含运杂费、安装调试费等，则以设备不含税购置价确定为重置成本。则

设备重置成本=设备不含税购置价

=1,237,610 元（取整）

（二）成新率的确定

查《最新资产评估方法与常用参数数据及经典评估报告使用手册》（财经出版社 2010 版）该设备经济使用寿命为 8 年，该设备启用至今已使用 0.14 年，则年限成新率为：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

=（8-0.14）/8×100%=98%（取整）

（三）评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

=1,237,610×98%

=1,212,858 元（取整）

在建工程——设备安装工程评估说明

一、评估范围及资产状况

重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司两江工厂此次申报评估的 1014 台/套在建工程为企业在建的设备安装工程，这部分设备于 2023 年 2 月-2023 年 12 月签订合同，所有项目均在建设中，设备已到达施工现场，财务账面值为支付的合同进度款，预计大部分项目完工时间在 2024 年 7 月至 10 月。

二、评估方法

评估人员了解到工程施工要求进场设备已进场，安装正在进行中，查阅工程合同，对账面记录进行核实，了解已支付工程款的明细构成，分析工程款项的支出是否正常，了解是否存在按工程进度应付而未付或超进度支付的情况。

目前该企业设备在建工程均在安装建设中，在建工程的实际完工程度与实际工程款支付进度相符，此次评估对于合理的设备购置费按账面值确定，并计算设备安装工程建设周期合理的资金成本和前期费用的投入。

对于资金成本，按各设备安装项目实际开始时间到评估基准日均匀投入计算。对于前期费用，包括建设单位管理费、项目可行性研究费、勘察和工程设计费、招投标代理费和工程监理费，相关前期费率按生产企业工程总体投资规模对应的费率记取。资金成本和前期费用的具体计算方法见固定资产-设备评估说明。

三、评估结果及增减值分析

经评估，在建工程—设备安装工程的评估值为 490,003,802.67 元，增值 36,232,999.05 元，增值率为 7.98%。增值的原因为在建工程—设备安装工程评估过程中考虑了合理的资金成本、前期费用以及设备转让时企业应取得的投资利润。

无形资产——其他无形资产评估说明

一、评估对象概况

本次申报评估的无形资产——其他无形资产为企业外购的专用经营管理软件。包括尺寸测量数据统计分析平台（MMDS 系统）、ERP 系统软件、SCM 系统、QMS 系统等共计 32 项，皆为企业定制软件，服务于特定生产企业。截至评估基准日，上述资产原始入账价值为 42,159,455.14 元，摊余后的账面价值为 40,755,541.58 元。

二、评估方法

（一）评估方法的选取

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用成本法对外购定制软件进行评估。评估方法选择理由如下：

1、成本法是通过估算无形资产重置成本和贬值率来评估无形资产价值的方法，外购无形资产的成本包括无形资产的购买价和购置费用。经了解，被评估单位外购无形资产发生的相关费用可以归集，因此可以采用成本法进行评估。

2、收益法是通过预测未来无形资产所产生的收益额并将其折现来确定无形资产价值的方法，由于本次申报的无形资产为企业外购的日常办公及管理用软件，与未来收益的关联性较小，因此未采用收益法评估。

3、市场法是将待估无形资产与可比无形资产的交易案例进行比较修正后确定技术类无形资产价值的方法，由于本次申报的外购软件为定制软件，难以收集到类似的交易案例，因此未采用市场法评估。

（二）评估方法的介绍

成本法是通过估算委估软件的重置成本和贬值率来确定软件的价值，具体计算公式如下：

被评估无形资产的评估值=重置成本×(1-贬值率)

贬值率=已使用年限/(已使用年限+剩余使用年限)×100%

由于本次评估的无形资产——其他无形资产为企业外购的软件，这类软件为企业定制、服务于特定生产企业，难以找到同类市场价格，同时经过核实企业软件购置合同、发票，评估范围内软件的购买时间距离评估基准日较近，故此次按原始购置价作为被评

估无形资产-软件的重置成本。此外评估人员核查了无形资产摊销明细账，其他无形资产按月正常摊销，评估专业人员通过分析委估无形资产-软件的摊销年限，软件更新换代年限等因素分析，判断其经济寿命年限与会计摊销年限一致。故此次评估，对于评估范围内无形资产-软件以摊销后账面值确定评估值。

三、评估结果

经过评估，其他无形资产评估值为 40,755,541.58 元。

使用权资产评估说明

纳入此次评估范围内使用权资产为被评估单位向重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司租赁的房屋建筑物资产累计折旧后的账面价值。账面原值 1,242,955.60 元，账面净值 1,056,512.23 元。

对上述资产的评估，经过核实相关合同协议、原始发生额，抽查原始入账凭证及附件、账面价值计算依据、使用权资产初始确认、后续计量等资料，确定其账面记录的真实性、准确性和合规性，以核实后账面值作为评估值。

经以上评估工作，使用权资产评估值为 1,056,512.23 元。

递延所得税资产评估说明

纳入本次评估范围的递延所得税资产账面价值 264,128.06 元。为被评估单位实行新会计准则，在评估基准日会计和税法在确认企业所得税时的暂时性差异。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

经以上评估工作，递延所得税资产评估值为 264,128.06 元。

其他非流动资产评估说明

纳入本次评估范围的其他非流动资产账面值为 90,618,440.00 元，为企业根据协议或合同已支付给上海越聚试验设备有限公司、重庆凯瑞测试装备有限公司、堀场（中国）贸易有限公司、苏州佐竹冷热控制技术有限公司等公司购置生产线设备的款项。

对以上其他非流动资产，评估人员核实了企业提供的相关合同协议、原始发生额，抽查原始入账凭证及附件，确定其账面记录的真实性、准确性和合规性，以核实后账面值作为评估值。

经以上评估工作，其他非流动资产评估值为 90,618,440.00 元。

长期应收款评估说明

纳入本次评估范围的长期应收款账面值为 699,463,790.60 元。根据赛力斯汽车有限公司重庆两江分公司与重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司签订的两江生产基地扩能项目设备转让合同，赛力斯汽车有限公司重庆两江分公司因生产经营需要，向重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司购买部分设备。截至评估基准日，纳入评估范围内长期应收款为被评估单位应收赛力斯汽车有限公司重庆两江分公司的设备转让价款尾款。

评估人员在核实相关资产转让合同、已付款部分收款凭证、发票无误后，以核实后的账面值确定评估值。

经以上评估工作，长期应收款评估值为 699,463,790.60 元。

负债评估说明

一、概况

本次负债评估范围为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司于评估基准日 2024 年 6 月 30 日的负债，分为流动负债和非流动负债。其中：流动负债为应付账款、应交税费、一年内到期的非流动负债、长期借款、租赁负债和递延所得税负债。负债分项汇总如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	1,804,400,587.78
应交税费	328,900.54
一年内到期的非流动负债	3,340,177.64
流动负债合计	1,808,069,665.96
长期借款	3,172,821,661.67
租赁负债	732,141.56
递延所得税负债	264,128.06
非流动负债合计	3,173,817,931.29
负债合计	4,981,887,597.25

二、评估方法与过程

根据被评估单位评估清查明细表中所列债权人、业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务人员的交谈取得的信息，分析债务或义务的具体情况，采取适当的评估程序，按照现行会计制度的有关规定，判断各项债务支付或义务履行的可能性。

对上述负债的评估，在充分考虑其债务和应履行义务的真实性的因素后，以审查核实后的金额作为评估值。

（一）应付账款

应付账款账面值为 1,804,400,587.78 元，是企业应付往来单位中机中联工程有限公司、重庆众思创智能科技有限公司、上海天永智能装备股份有限公司、上海发那科机器人有限公司、库卡柔性系统（上海）有限公司、爱夫迪（重庆）自动化科技有限公司、天奇自动化工程股份有限公司的工程款和设备款等。评估人员对应付账款账簿、凭证进行了核对和查证。经审核，应付账款账务真实合理，故按核实后的账面值确定评估值。

经评估，应付账款评估值为 1,804,400,587.78 元。

（二）应交税费

应交税费账面值为 328,900.54 元，为企业应缴国家税务总局重庆两江新区税务局第二税务所的个人所得税和印花税等。经查证核实计算无误，以核实后的账面值确定评估值。

经评估，应交税费评估值为 328,900.54 元。

（三）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债为一年内到期的租赁负债和一年内到期的长期借款，账面值为 3,340,177.64 元。评估人员查阅了相关合同及协议、账面价值计算表等资料，经核实无误，以核实后的账面值确定评估值。

经评估，一年内到期的非流动负债评估值为 3,340,177.64 元。

（四）长期借款

长期借款账面值为 3,172,821,661.67 元，系公司分别于 2023 年 4 月 28 日至 2024 年 6 月 19 日期间分别在国家开发银行重庆市分行、重庆银行加州支行、建设银行两江分行、交通银行重庆市分行、工商银行重庆两江分行、平安银行重庆分行、农业银行重庆两江分行的长期贷款。评估人员审阅了借款合同、保证合同、借据及相关凭证等无误，且核实各期利息已支付或已计提。长期借款以核实后的账面值确定评估值。

经评估，长期借款评估值为 3,172,821,661.67 元。

（五）租赁负债

租赁负债账面值为 732,141.56 元，为根据租赁合同（协议）计算的欠付重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司租赁房屋的付款额、未确认融资费用等。评估人员查阅了相关协议、核实过程、计算依据、验证其准确无误后，该租赁负债以核实后的账面值确定评估值。

经评估，租赁负债评估值为 732,141.56 元。

（六）递延所得税负债

递延所得税负债账面值为 264,128.06 元，为被评估单位实行新会计准则，在评估基准日会计和税法在确认企业所得税时的暂时性差异。

评估人员调查了解了递延所得税负债发生的原因，查阅了确认递延所得税负债的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税负债的记账凭证。递延所得税负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

经评估，递延所得税负债评估值为 264,128.06 元。

三、评估结果

重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司负债评估值为 4,981,887,597.25 元，无评估增减值。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	1,804,400,587.78	1,804,400,587.78	-	-
应交税费	328,900.54	328,900.54	-	-
一年内到期的非流动负债	3,340,177.64	3,340,177.64	-	-
流动负债合计	1,808,069,665.96	1,808,069,665.96	-	-
长期借款	3,172,821,661.67	3,172,821,661.67	-	-
租赁负债	732,141.56	732,141.56	-	-
递延所得税负债	264,128.06	264,128.06	-	-
非流动负债合计	3,173,817,931.29	3,173,817,931.29	-	-
负债合计	4,981,887,597.25	4,981,887,597.25		

说明五

评估结论与分析说明

评估结论与分析说明

一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值为 816,395.20 万元，增值额为 56,709.94 万元，增值率 7.46%。

即：重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司于评估基准日 2024 年 6 月 30 日总资产账面价值 1,257,874.02 万元，评估价值为 1,314,583.96 万元，增值额为 56,709.94 万元，增值率为 4.51%；总负债账面价值为 498,188.76 万元，评估价值为 498,188.76 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 759,685.26 万元，净资产评估价值为 816,395.20 万元，增值额为 56,709.94 万元，增值率为 7.46%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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%
流动资产	567,131.70	567,131.70	-	-
非流动资产	690,742.33	747,452.27	56,709.94	8.21
长期应收款	69,946.38	69,946.38	-	-
投资性房地产	463,593.88	503,283.03	39,689.15	8.56
固定资产	98,555.53	111,953.02	13,397.49	13.59
在建工程	45,377.08	49,000.38	3,623.30	7.98
使用权资产	105.65	105.65	-	-
无形资产	4,075.55	4,075.55	-	-
递延所得税资产	26.41	26.41	-	-
其他非流动资产	9,061.84	9,061.84	-	-
资产总计	1,257,874.02	1,314,583.96	56,709.94	4.51
流动负债	180,806.97	180,806.97	-	-
非流动负债	317,381.79	317,381.79	-	-
负债合计	498,188.76	498,188.76	-	-
净资产（所有者权益）	759,685.26	816,395.20	56,709.94	7.46

二、评估结论与账面价值比较的变动情况及情况

本次评估增值 56,709.94 万元，增值率为 7.46%。具体如下：

(一) 投资性房地产评估增值 39,689.15 万元, 增值率为 8.56%。增值的主要原因为:

1、投资性房地产-房屋及附属设施

投资性房地产-房屋及附属设施评估增值率 8.79%。增值原因为: 1、评估考虑的房屋及附属设施成新率与企业考虑的折旧年限有差异; 2、前期费用评估测算标准与企业实际分摊费用有差异; 3、评估采用的基准贷款利率测算的资金成本高于账面资金成本; 4、重置成本的计算中考虑了投资利润。

2、投资性房地产-在建工程

投资性房地产-在建工程评估增值率 6.84%。增值原因为在建工程评估值考虑了合理的资金成本、前期费用以及房产转让时应属于企业的投资利润。

3、投资性房地产-土地使用权

投资性房地产-土地使用权评估增值率 8.30 %。增值原因为待估宗地所处区域社会经济水平发展较为成熟, 周边土地多为工业、办公以及住宅用地, 外部经济影响使得待估宗地出现增值。

(二) 固定资产评估增值 13,397.49 万元, 增值率为 13.59 %。增值的主要原因为:

1、机器设备

机器设备评估原值增值率为 12.03 %。原值增值的主要原因是企业账面值不包含建设的前期费用、资金成本和生产线的联合调试费, 评估时按实际投入考虑了这些费用, 从而导致重置成本增加, 所以评估原值增值。

评估净值增值率为 14.82%。评估净值增值主要原因是评估原值增加以及评估考虑了设备转让时企业应取得的投资利润, 另外由于生产设备刚刚投入运行, 评估考虑的机器设备成新率与企业考虑的折旧年限有差异, 所以评估净值增值。

2、电子设备

电子设备评估原值增值率 0.01%。主要原因是企业电子设备为刚投入生产运行的现场工控机、交换机、服务器和监控网络, 这部分设备采购时间较短, 市场价值变化不大。所以电子设备评估原值略有增值。

评估净值增值率为 2.04%。电子设备均刚刚投入运行, 评估增值主要原因是评估考虑的经济寿命与企业的折旧年限有差异, 所以评估净值有增值。

(三) 在建工程-设备安装评估增值 3,623.30 万元, 增值率 7.98%, 增值的原因为在建工程—设备安装工程评估过程中考虑了合理的资金成本和前期费用以及设备转让时企业应取得的投资利润。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

(一) 委托人一概况

名称：赛力斯集团股份有限公司

股票简称：赛力斯 股票代码：601127

统一社会信用代码：915001066608898456

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人：张正萍

注册资本：150,978.22 万元人民币

成立日期：2007 年 5 月 11 日

营业期限至：2007 年 5 月 11 日无固定期限

法定住所及经营场所：重庆市沙坪坝区五云湖路 7 号

经营范围：制造、销售：汽车零部件、机动车辆零部件、普通机械、电器机械、电器、电子产品(不含电子出版物)、仪器仪表;销售:日用百货、家用电器、五金、金属材料(不含稀贵金属);房屋租赁、机械设备租赁;经济技术咨询服务;货物进出口(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)。

公司始创于 1986 年,是一家以新能源汽车为核心业务的科技型制造企业;现有员工 2 万人, A 股上市公司, 中国企业 500 强。业务涉及新能源汽车及核心三电、传统汽车及核心部件总成的研发、制造、销售及服务。

主要产品包括 AITO 问界系列高端智慧新能源汽车、蓝电新能源汽车、瑞驰电动商用车、风光 SUV 等。

(二) 委托人二概况

名称：重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）

统一社会信用代码：91500000MABUFJUF14

执行事务合伙人：重庆渝富高质产业母基金私募股权投资基金管理有限公司

企业类型：有限合伙企业

注册资本：8000100 万人民币

成立日期：2022 年 8 月 18 日

营业期限至：2022 年 8 月 18 日至无固定期限

法定住所及经营场所：重庆市渝北区青枫北路 20-1

经营范围：许可项目：以私募基金从事股权投资（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)

(三) 委托人三概况

名称：重庆两江新区产业发展集团有限公司

统一社会信用代码：91500000MA5U62C402

法定代表人：李克伟

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册资本：1000000 万人民币

成立日期：2016 年 5 月 18 日

营业期限至：2016 年 5 月 18 日至无固定期限

法定住所及经营场所：重庆市渝北区星光大道 1 号

经营范围：一般项目：战略性新兴产业制造业、战略性新兴产业服务业投资、股权投资及管理、资产管理、产业投资运营（以上经营范围不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；重要基础设施和重大项目建设及管理、房地产开发；交通运输设备制造。（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）（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）

(四) 委托人四概况

名称：重庆两江新区开发投资集团有限公司

统一社会信用代码：91500000556779646F

法定代表人：穆军

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册资本：1000420 万人民币

成立日期：2010 年 6 月 22 日

营业期限至：2010 年 6 月 22 日至无固定期限

法定住所及经营场所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号

经营范围：一般项目：对基础设施建设、土地开发、房地产开发和产业经济进行投资、建设管理。（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）

(五) 被评估单位概况

名称：重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司

统一社会信用代码：91500000MAC02ADW14

法定代表人：龙雪松

注册资本：1200 万元人民币

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址：重庆市两江新区龙兴镇曙光路 9 号 8 幢 1-1

营业期限：2022-09-21 至无固定期限

经营范围：一般项目：通用设备制造（不含特种设备制造），技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，工程管理服务，园区管理服务，非居住房地产租赁，机械设备租赁（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）

1、历史沿革及股权结构

（1）公司设立

2022年9月，重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司（以下简称“被评估单位”或“龙盛新能源”）由重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“重庆产业母基金”）、重庆两江新区开发投资集团有限公司（以下简称“两江投资集团”）和重庆两江新区产业发展集团有限公司（以下简称“两江产业集团”）共同出资设立。公司注册资本1000万元。其中，重庆产业母基金向公司出资277,020万元，其中500万元作为注册资本金，276,520万元计入公司资本公积；两江投资集团向公司出资192,511.625万元，其中251万元作为注册资本金，192,260.625万元计入公司资本公积；两江产业集团向公司出资192,511.625万元，其中249万元作为注册资本金，192,262.625万元计入公司资本公积。

2022年9月21日，龙盛新能源办理完成工商注册登记手续，重庆两江新区市场监督管理局向龙盛新能源核发《营业执照》(统一社会信用代码：91500000MAC02ADW14)。

公司设立时，重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股权结构情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	总出资额	注册资本	股权比例(%)
重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）	277,020.00	500.00	50.00
重庆两江新区开发投资集团有限公司	192,511.625	251.00	25.10
重庆两江新区产业发展集团有限公司	192,511.625	249.00	24.90
合计	662,043.25	1000.00	100.00

（2）增资及实际出资情况

2024年4月29日，重庆产业母基金、两江投资集团、两江产业集团及龙盛新能源签署《增资扩股协议》，本次增资后，龙盛新能源注册资本变更为1,200万元。其中：重庆产业母基金新增投入53,980.0000万元，其中增加认缴注册资本金15.8442万元，计入资本公积53,964.1558万元；两江投资集团新增投入10,171.3750万元，其中增加认缴注册资本金64.8696万元，计入资本公积10,106.5054万元；两江产业集团新增投入43,805.3750万元，其中增加认缴注册资本金119.2862万元，计入资本公积43,686.0888万元。增资后截至评估基准日重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股权结构情况如下：

股东名称	总出资额	注册资本	股权比例(%)
重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）	331,000.00	515.84	42.99
重庆两江新区产业发展集团有限公司	202,683.00	368.29	30.69
重庆两江新区开发投资集团有限公司	236,317.00	315.87	26.32
合计	770,000.00	1200.00	100.00

2024年6月28日，龙盛新能源注册资本完成全部现金实缴。2024年7月4日，龙盛新

能源就上述变更办理完成工商变更手续，重庆两江新区市场监督管理局向龙盛新能源换发《营业执照》(统一社会信用代码:91500000MAC02ADW14)。

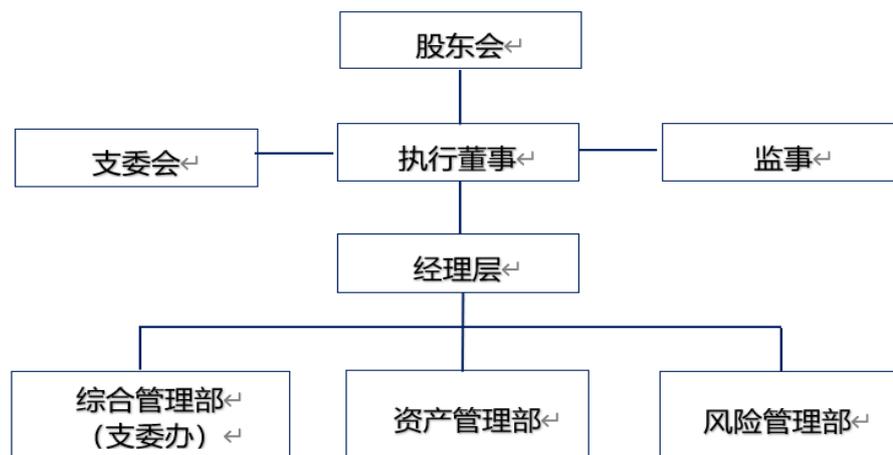
2、企业简介

重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司于 2022 年 9 月由重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司由重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区开发投资集团有限公司和重庆两江新区产业发展集团有限公司共同出资设立。

公司在两江新区龙兴新城打造了超级工厂，是一个运用物联网、大数据、数字孪生、5G、AI、BIM 等新一代信息技术并且全球领先的超级智慧工厂，占地面积 2700 余亩，总建筑面积 93 万平方米。该项目在市政府的支持下，合力锚定“构建万亿级汽车产业”之目标，围绕整车高端化、供应链集成化、创新自主化、生态协同化四大任务，实施四项行动，加快提升产业能级，成为高端智能网联新能源汽车灯塔工厂。

2024 年初，AITO 问界 M9 由赛力斯汽车有限公司在超级智慧工厂投产上市，问界 M9 是 AITO 问界迄今为止规格级别最高的巅峰产品，搭载华为智能汽车全栈技术解决方案，全量“上车”华为十大智能汽车黑科技。同时，问界 M9 在智能科技、智能空间、智能安全、智能驾控等多个领域重新定义智能汽车新标准，为用户带来领先不止一代的极致新体验。

3、公司组织机构框架图



4、主要资产

企业主要资产包括流动资产、长期应收款、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。流动资产主要为货币资金和应收账款；长期应收款为应收前期转让给赛力斯汽车有限公司的部分设备转让款；投资性房地产为企业自建房屋及附属设施和 1 宗土地使用权，其中房屋及附属设施主要是冲焊联合厂房、涂装车间 1、2、总装车间、压铸车间、电装车间、PACK 车间、配餐中心、综合站房以及污水处理站、油化库、固废站、淋雨检测、门卫等辅助性用房等；固定资产-设备主要为焊装线、焊装车间机器人焊钳（钢、铝）项目、焊装钢构线项目、F2 高（低）压线束电检设备项目、涂装生产线、涂装机器人、检测线项目（60JPH）、总装车间（R）加注充气设备（30JPH）、

充电桩项目、检测线、车门密封条自动安装工作站、总装车间底盘合装工位、总装车间非标、辅线（淋雨线、商品化线）、机器人设备、冲压、涂装、物流工位器具、物流搬运设备及电动叉车项目、集装箱智能物流项目、牵引车 AGV、空调系统、六自由度振动试验系统、高性能四电机 VIL 测试台架&动力总成测试台架、充电桩、通道轴耦合道路模拟试验系统、工业 CT 系统项目、便携式蓝光扫描仪、便离线间隙面差检测设备、激光跟踪仪、便携式三坐标、绝缘检测设备、3D 激光快速成型打印机等其他生产设备、维修标定检测等设备、实验室标准检测设备、标准设备及非标工具等设备；在建工程为尚未完工的设备安装工程；无形资产为办公及经营用软件等；其他非流动资产为被评估单位预付给往来单位的设备采购款。

5、主要产品及生产、销售情况

重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司是作为重庆两江新区打造智能网联新能源汽车产业设立的 SPV 公司，公司本身不进行任何生产和销售业务。截至评估基准日，被评估单位已将持有的不动产、设备、土地使用权等租赁给赛力斯集团股份有限公司控股子公司赛力斯汽车有限公司使用。

6、近两年一期的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产合计	5,671,316,957.79	822,564,606.78	30,518,888.17
非流动资产合计	6,907,423,280.00	6,227,957,267.57	1,449,570,615.67
资 产 总 计	12,578,740,237.79	7,050,521,874.35	1,480,089,503.84
流动负债合计	1,808,069,665.96	1,095,411,443.36	331,964,807.18
非流动负债合计	3,173,817,931.29	3,016,138,905.69	
负 债 合 计	4,981,887,597.25	4,111,550,349.05	331,964,807.18
所有者权益合计	7,596,852,640.54	2,938,971,525.30	1,148,124,696.66
负债和所有者权益总计	12,578,740,237.79	7,050,521,874.35	1,480,089,503.84

利润表

金额单位：人民币元

项 目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度
营业总收入	86,349,205.06	91,085,741.65	
营业成本	113,958,914.05	41,224,286.80	
营业利润	14,283,547.12	20,922,029.83	441,596.53
利润总额	-87,500,534.76	-13,475,271.36	-2,171,553.34
净利润	-87,500,534.76	-13,475,271.36	-2,171,553.34

被评估单位 2022 年、2023 年度和 2024 年 6 月 30 日财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具大信审字【2024】第 2-00662 号审计报告。

（六）委托人与被评估单位之间的关系

委托人一赛力斯集团股份有限公司为此次股权收购方；委托人二重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、委托人三重庆两江新区开发投资集团有限公司、委托人四重庆两江新区开发投资集团有限公司为被评估单位重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司的股东。

（七）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

赛力斯集团股份有限公司拟向重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司发行股份购买其持有的重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股权。为此，赛力斯集团股份有限公司、重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司共同委托中京民信（北京）资产评估有限公司对重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为委托人提供股权收购的价值参考依据。

上述经济行为经《赛力斯集团股份有限公司第五届董事会第十一次会议决议》审议通过和《赛力斯集团股份有限公司与重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司和重庆两江新区开发投资集团有限公司之发行股份购买资产协议》约定。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期应收款、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产，负债为流动负债和非流动负债。其账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	567,131.70
非流动资产	690,742.33
长期应收款	69,946.38
投资性房地产	463,593.88
固定资产	98,555.53
在建工程	45,377.08
使用权资产	105.65

项 目	账面价值
无形资产	4,075.55
递延所得税资产	26.41
其他非流动资产	9,061.84
资产总计	1,257,874.02
流动负债	180,806.97
非流动负债	317,381.79
负债合计	498,188.76
净资产（所有者权益）	759,685.26

纳入评估范围的资产及负债业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字【2024】2-00662号审计报告。

（三）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。

（四）实物资产状况

被评估单位的主要实物资产为投资性房地产、固定资产和在建工程。

1、投资性房地产

纳入评估范围内投资性房地产包括房屋及附属设施、在建工程、土地使用权。

（1）房屋及附属设施

本次评估的房屋共计 30 项，总建筑面积为 847,501.70 平方米。为冲焊车间、涂装车间、总装车间、压铸车间、模块化车间、试制车间、PDI 车间、电装/PACK 车间、整车测试车间及配套生产生活设施，房屋主要建成时间为 2023 年 9 月，已办理不动产权证，房屋占用的土地使用权为出让、工业用地。房屋概况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	檐高(米)	行车	层数（层）	建筑面积m ²
1	渝（2024）两江新区不动产权证第 00716462	冲焊联合厂房	钢结构	22.00	/	1F/局部 2F	235,620.45
2	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716464 号	涂装车间 1	钢结构	23.00	/	1F/局部 2F	71,079.22
3	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716466 号	涂装车间 2	钢结构	23.00	/	1F/局部 2F	66,057.39
4	渝（2024）两江新区不动产权证第 00716468	总装车间	钢结构	16.20	/	1F/局部 2F	212,108.40
5	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716469 号	压铸车间	钢结构	20.50	160/100t:4 台	1F/局部 3F、 地下 1F	33,030.69
6	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716473 号	电装车间	钢结构	12.80	/	1F	20,267.29
7	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716476 号	PACK 车间	钢筋砼	17.00	/	2F	35,870.27
8	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716478 号	配餐中心	钢筋砼	12.30	/	2F	5,565.62
9	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716481 号	综合站房	钢筋砼	11.20	10t:1 台 3t:1 台	1F	8,655.35
10	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716486 号	污水处理站	钢结构	9.70	/	1F	2,493.75
11	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716819 号	油化库	钢筋砼	6.60	/	1F	451.36
12	渝（2024）两江新区不动产权证第 000716899 号	固废站	钢筋砼	7.60	/	1F	451.36

序号	权证编号	建筑物名称	结构	檐高(米)	行车	层数(层)	建筑面积m ²
13	渝(2024)两江新区不动产权第000717018号	淋雨检测	钢结构	11.60	/	1F	9,144.11
14	渝(2024)两江新区不动产权第000717094号	商品化车间	钢结构	12.05	/	1F/局部2F	16,072.96
15	渝(2024)两江新区不动产权第000717146号	测试车间	钢结构	12.05	/	1F	14,298.36
16	渝(2024)两江新区不动产权第000717183号	PDI	钢结构	10.40	/	1F	5,126.76
17	渝(2024)两江新区不动产权第000717207号	模块化车间	钢结构	25.10	63/25t:4台 2t:1台	2F/局部4F	74,570.03
18	渝(2024)两江新区不动产权第000717239号	发运中心	钢筋砼	10.65	/	2F	2,675.92
19	渝(2024)两江新区不动产权第000717279号	公厕	钢筋砼	4.15	/	1F	61.50
20	渝(2024)两江新区不动产权第000717305号	综合检测车间1	钢筋混凝土	18.30	/	1F/局部2F	30,100.37
21	渝(2024)两江新区不动产权第000717371号	检测地沟	钢结构	7.20	/	1F	903.96
22	渝(2024)两江新区不动产权第000717328号	主大门	钢筋混凝土	6.00	/	1F	137.22
23	渝(2024)两江新区不动产权第000717408号	物流门1	钢筋混凝土	5.10	/	1F	41.87
24	渝(2024)两江新区不动产权第000717428号	物流门2	钢筋混凝土	5.10	/	1F	42.01
25	渝(2024)两江新区不动产权第000717475号	物流门3	钢筋混凝土	5.10	/	1F	42.01
26	渝(2024)两江新区不动产权第000717518号	物流门4	钢筋混凝土	5.10	/	1F	35.76
27	渝(2024)两江新区不动产权第000717538号	物流门5	钢筋混凝土	5.10	/	1F	42.01
28	渝(2024)两江新区不动产权第000717558号	物流门6	钢筋混凝土	5.10	/	1F	42.01
29	渝(2024)两江新区不动产权第000717574号	110KV降压站	钢筋砼	10.05	/	1F	1,660.80
30	渝(2024)两江新区不动产权第000717615号	供液站	钢筋砼	8.46	/	1F	852.89
合计							847,501.70

本次评估的房屋附属设施共计 15 项，主要为路试跑道、道路广场、围墙、厂区架空管廊、研发性能测试道、绿化和海绵墙城市、挡土墙护坡及边坡框架、排水工程及燃气工程等。

上述房屋及附属设施均正常使用。房屋及附属设施所占用的土地使用权存在租赁、抵押他项权利。

截止评估出报告日，上述房屋均已办理不动产权证。被评估单位纳入评估范围内的土地使用权(权证号为渝(2023)两江新区不动产权第 000086237 号)以及地上建筑物均已办理抵押。抵押权人为：国家开发银行重庆市分行、中国建设银行股份有限公司重庆两江分行、中国工商银行股份有限公司重庆两江分行、中国农业银行股份有限公司重庆两江分行、交通银行股份有限公司重庆市分行、中信银行股份有限公司重庆市分行、平安银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司加州支行。担保代理行：重庆银行股份有限公司加州支行。

(2) 在建工程-土建工程

委估在建工程为土建工程，位于重庆市两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块，为综合检测车间 2 及研发中心，建筑面积合计 74,317.40 平方米。在建工程概况如下：

①综合检测中心

车间为钢筋砼结构，建筑面积为 37,419.58 平方米，共 2 层，局部 3 层，建筑总高度为 18.75m；车间基础为桩基础、钢筋砼梁和柱、现浇楼（屋）面板，最大跨度 12m；车间外墙围护为岩棉板；门窗为铝合金门窗、钢质防火门、钢质电动卷帘门、钢质电动提升门、钢木

隔声平开门；地面为环氧地坪；顶棚材料无机纤维喷涂矿（岩）棉；屋面防水 1.5 厚聚氨酯防水涂料+3.0 厚 SBS 自粘改性沥青卷材（聚酯胎）。

车间于 2023 年 2 月开工，预计完工时间为 2024 年 8 月。截止 2024 年 6 月 30 日，其工程形象进度为：主体完成、外墙围护完成、水电安装完 90%；设备基础完成 99%；内墙砌体完成 95%；墙体抹灰完成 95%；建筑地坪进度完成 85%；装饰装修进度完成 85%；机电安装完成 80%。

②研发中心

研发中心设计外形为圆柱体，基础形式采用旋挖灌注桩基础+承台，主体采用钢管混凝土结构，地下车库采用钢筋混凝土结构，建筑面积为 36,897.82 平方米，共 12 层，其中地上 11 层，地下 1 层，建筑高度 46.4 米；研发中心最大跨度 9.7m；外墙围护材料为断桥铝合金框、8+12A+8+12A+8 双中空双银钢化 Low-E 玻璃幕墙；门窗为木制门、钢制门、铝合金玻璃门窗；地面为金钢砂耐磨地面、地砖地面、石材地面、环氧地面；顶棚为石膏板、铝扣板、铝方通、楼承板氟碳漆；屋面防水做法为 3mm 厚 SBS 自粘性改性沥青防水卷材+1.5mm 厚聚氨酯防水涂料。

研发中心于 2023 年 2 月开工，预计完工时间为 2024 年 8 月。截止 2024 年 6 月 30 日形象进度为：主体完成 99%；幕墙完成 99%；机电安装完成 98%；装饰装修完成 99%。

委估在建工程已办理建设用地规划许可证（地字第 500141202300009 号）、建设工程规划许可证（建字第 500141202300123 号）、建筑工程施工许可证（编号：500123202311300101）；其与房屋及附属设施共用一宗土地，宗地已办理不动产权证，不动产权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地证载面积 1,838,063.00 平方米，权利性质为出让，用途为工业，权利人为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司。

（3）土地使用权

土地使用权为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司所属的 1 宗土地使用权。待估宗坐落于重庆市两江新区龙兴组团 T 标准分区 T11-1-1 地块，其西临铜锣大道，东临龙骏大道，北临双河大道，南临欣荣路。土地已办理不动产权证，不动产权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地证载面积 1,838,063.00 平方米，权利人为重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司，用途为工业用地，权利性质为出让，土地使用期限自 2022 年 12 月 09 日至 2072 年 12 月 08 日止。

宗地配套的基础设施状况完善，宗地开发程度为红线外“五通”（即：通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内“场地平整”。地上建有冲焊联合厂房、涂装车间、总装车间、压铸车间、电装车间、配餐中心、研发中心、综合检测车间等房屋建筑物，路试跑道、围墙、架空管廊、挡土墙护坡、给排水工程、动力管道以及燃气工程等构筑物及管道沟槽。截至评估基准日，其生产线已投产使用。

截至评估基准日，本次评估范围内的土地使用权已抵押，抵押产权证号“渝（2023）两江新区不动产权第 000086237 号”，土地面积 1,838,063.00 平方米；根据国家开发银行（5000202301100001784 号银团贷款合同的抵押合同）约定，借款人向各抵押权人借款人民币 440000 万元，贷款期限 23 年（即从 2023 年 4 月 28 日起，至 2046 年 4 月 28 日止）；

抵押人：重庆市两江新区龙盛新能源科技有限责任公司；

抵押权人：国家开发银行重庆分行；

抵押权人：中国建设银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：中国工商银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：中国农业银行股份有限公司重庆两江分行；

抵押权人：交通银行股份有限公司重庆市分行；

抵押权人：中信银行股份有限公司重庆分行；

抵押权人：平安银行股份有限公司重庆分行；

抵押权人：重庆银行股份有限公司加州支行。

在贷款发放前，对项目建设用地使用权进行抵押登记，项目建成具备抵押登记条件后 60 个工作日内，进一步追加项目地上建筑物抵押登记，并将原土地使用权抵押调整为项目不动产抵押登记。

2、固定资产

纳入评估范围内固定资产包括机器设备和电子设备。

（1）机器设备

纳入本次评估的机器设备主要为焊装线、焊装车间机器人焊钳（钢、铝）项目、焊装钢构线项目、F2 高（低）压线束电检设备项目、涂装生产线、涂装机器人、检测线项目（60JPH）、总装车间（R）加注充气设备（30JPH）、充电桩项目、检测线、车门密封条自动安装工作站、总装车间底盘合装工位、总装车间非标、辅线（淋雨线、商品化线）、机器人设备、冲压、涂装、物流工位器具、物流搬运设备及电动叉车项目、集装箱智能物流项目、牵引车 AGV、空调系统、六自由度振动试验系统、高性能四电机 VIL 测试台架&动力总成测试台架、充电桩、通道轴耦合道路模拟试验系统、工业 CT 系统项目、便携式蓝光扫描仪、便离线间隙面差检测设备、激光跟踪仪、便携式三坐标、绝缘检测设备、3D 激光快速成型打印机等其他生产设备、维修标定检测等设备、实验室标准检测设备、标准设备及非标工具等设备，共计 2,503 台/套。

（2）电子设备

纳入本次评估的电子设备主要为基础网络、IT 配电和制冷系统、数据中心、虚拟化平台、HANA 一体机、数据备份系统、数据服务器、电脑、打印机和办公家具等，共计 3,757 台/套。

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围内设备投入时间短，设备均正常使用。

3、在建工程-设备安装工程

纳入评估范围内在建工程为设备安装工程，包括集装箱立体库、自动驾驶电动重卡、下车体总成补焊系统、车身总成侧围内板补焊系统等共计 1014 台/套设备。在建工程为企业生产主要设备，这部分设备于 2023 年 2 月--2023 年 12 月签订合同，所有项目均在建设中，设备已到达施工现场，财务账面值为支付的合同进度款，预计大部分项目完工时间在 2024 年 7 月至 10 月。

（五）无形资产状况

无形资产为其他无形资产，为外购的专用经营管理软件。包括尺寸测量数据统计分析平台（MMDS 系统）、ERP 系统软件、SCM 系统、QMS 系统等共计 32 项。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

（二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取

六、资料清单

- （一）资产负债评估明细表；
- （二）审计报告；
- （三）部分资产权属证明文件、产权证明文件；
- （四）重大合同、协议等；
- （五）生产经营统计资料；
- （六）其他资料。

(本页无正文)

(本页系委托人《关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页)

委托人 (盖章): 赛力斯集团股份有限公司

法定代表人 (签字): 

张正萍



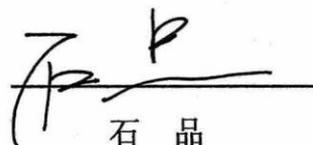
日期: 二〇二四年八月三十日

(本页无正文，系委托人《关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页)



委托人(盖章): 重庆产业投资母基金合伙企业(有限合伙)

法定代表人或授权代表(签章盖章):



石品

2024年9月1日

(本页无正文，系委托人《关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页)



委托人（盖章）：重庆两江新区开发投资集团有限公司

法定代表人或授权代表（签章盖章）：


穆 军
2024年8月30日

(本页无正文)

(本页系被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页)

被评估单位(盖章): 重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司



法定代表人(签字):



龙雪松

日期: 二〇二四年八月三十日