

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建卫东自动化设备有限公司拟股权转让涉及的福建
龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

嘉学评估评报字〔2024〕9300130号

第一册（共一册）



厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

Xiamen Academic Practice Valuer Co., Ltd.

二零二四年十二月二十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3539020006351701202500001
合同编号：	嘉学评合字[2024]930030A号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	嘉学评估评报字（2024）9300130号
报告名称：	福建卫东自动化设备有限公司拟股权转让涉及的福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东全部权益价值 资产评估报告
评估结论：	44,168,750.54元
评估报告日：	2024年12月28日
评估机构名称：	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司
签名人员：	傅志荣 （资产评估师） 正式会员编号：39000043 傅乃成 （资产评估师） 正式会员编号：39120012
 （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：2025年01月02日

ICP备案号京ICP备2020034749号

福建卫东自动化设备有限公司拟股权转让涉及的福建 龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

目录

声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	19
附件	20
附件一 资产评估汇总表或明细表	21
附件二 其他与评估有关的文件	22

声明

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

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

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

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

七、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、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

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

十、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定条件的影响或限制，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。

福建卫东自动化设备有限公司拟股权转让涉及的福建 龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

摘要

嘉学评估评报字（2024）9300130号

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，应当阅读资产评估报告正文。

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受福建卫东自动化设备有限公司（以下简称“卫东自动化公司”）的委托，对福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司（以下简称“龙旭盛荣公司”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：根据《福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东决定》（2024年12月25日），卫东自动化公司拟转让其持有的龙旭盛荣公司50%的股权，因此需要聘请资产评估机构对其持有的股权进行评估。

评估对象：龙旭盛荣公司的股东全部权益价值。

评估范围：龙旭盛荣公司于评估基准日时的全部资产及负债。

评估基准日：2024年12月27日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东全部权益价值为人民币肆仟肆佰壹拾陆万捌仟柒佰伍拾元伍角肆分（RMB44,168,750.54元）。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、据《福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东决定》（2024年12月17日），

股东卫东自动化公司将不动产（产权证号：闽（2023）龙岩市不动产权第0027996号）以实物出资方式，增资龙旭盛荣公司，2024年12月20日，经龙岩市新罗区市场监督管理局备案，注册资本从1000万元增至4531.27万元；由于实物出资的不动产在厦门国际银行股份有限公司龙岩分行办理了最高额抵押，至评估基准日无法完成过户手续，证载权利人仍为卫东自动化公司，委托人表示上述不动产解除抵押后即能完成增资相关手续，本次评估以权利人为龙旭盛荣公司作假设前提，本评估目的实现时，委托人及被评估单位应就此办妥过户手续。

2、据股东卫东自动化公司与龙旭盛荣公司双方签订的《增资协议》（2024年12月17日），双方同意实物出资的不动产作价4236万元，其中：3531.27万元作为注册资本、704.73万元作为资本公积；2024年12月27日卫东自动化公司开具了不动产销售发票3531.27万元，至评估基准日，资本公积的704.73万元未开具不动产销售发票，龙旭盛荣公司以暂估方式入账，本次评估未考虑此事项对评估值的影响，本评估目的实现时，委托人应开具不动产销售发票704.73万元。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本资产评估报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2024年12月27日至2025年12月26日。超过一年，或虽未超过一年，但评估对象的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2024年12月28日。

福建卫东自动化设备有限公司拟股权转让涉及的福建 龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

正文

嘉学评估评报字（2024）9300130号

福建卫东自动化设备有限公司：

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对卫东自动化公司拟实施的股权转让行为涉及的龙旭盛荣公司股东全部权益在2024年12月27日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：福建卫东自动化设备有限公司（以下简称“卫东自动化公司”）

统一社会信用代码：913508007173136538

住所：福建省龙岩市工业西路 68 号（福建龙州工业园区核心区 3-7、3-8 地块）

法定代表人：廖晓惠

注册资本：3800 万人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：一般项目：工业自动控制系统装置制造；电工仪器仪表制造；工业自动控制系统装置销售；电子元器件与机电组件设备销售；电子元器件与机电组件设备制造；仪器仪表制造；仪器仪表销售；配电开关控制设备制造；电力电子元器件制造；智能输配电及控制设备销售；电子元器件零售；配电开关控制设备销售；电工仪器仪表销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；人工智能应用软件开发；机械设备销售；机械设备

研发；电子产品销售；金属制品销售；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、企业简介

公司名称：福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司（以下简称“龙旭盛荣公司”）

统一社会信用代码：91350802MAC3MT203T

住所：龙岩市新罗区民园路 15 号 1 幢

法定代表人：廖晓惠

注册资本：4531.27 万人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般项目：通用设备制造（不含特种设备制造）；工业自动控制系统装置制造；配电开关控制设备制造；电力电子元器件制造；工业自动控制系统装置销售；电子元器件与机电组件设备销售；智能输配电及控制设备销售；电子元器件零售；配电开关控制设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；机械设备销售；机械设备研发；电子产品销售；金属制品销售；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革

（1）公司成立

龙旭盛荣公司，是卫东自动化公司出资组建的有限责任公司（法人独资），于2022年12月成立，成立时的注册资本为1000万人民币，约定出资时间为2052年12月5日前。

（2）历次出资情况及变更情况

2024年12月，经股东会决议，公司增加注册资本至人民币4531.27万元，其中增加的3531.27万元由卫东自动化公司以实物出资方式认缴。

截至评估基准日，龙旭盛荣公司注册资本为 4531.27 万元人民币，股东的出资方式、认缴出资额、出资比例、出资时间如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额			
		出资方式	出资额	出资比例	出资时间
1	福建卫东自动化设备有限公司	货币	1000 万元	22.07%	2029 年 6 月 30 日前
		实物	3531.27 万元	77.93%	2029 年 6 月 30 日前

序号	股东姓名/名称	认缴出资额			
		出资方式	出资额	出资比例	出资时间
合计		4531.27 万元			

3、经营业务范围及主要经营业绩

截至评估基准日，龙旭盛荣公司尚未开展经营活动。

4、公司成立以来及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 27 日	2023 年 12 月 31 日
资产	4,067.85	255.13
负债	-167.46	0.34
所有者权益	4,235.31	0.31
审计机构及意见	未审计	未审计

项目	2024 年度	2023 年度
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-0.38	-0.31
净利润	-0.38	-0.31
审计机构及意见	未审计	未审计

（三）委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为卫东自动化公司，被评估单位为龙旭盛荣公司。委托人是被评估单位的母公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东决定》(2024 年 12 月 25 日)，卫东自动化公司拟转让其持有的龙旭盛荣公司 50%的股权，因此需要聘请资产评估机构对龙旭盛荣公司的股东全部权益价值进行评估。

本评估结论仅供委托人股权转让这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。资产评估报告使用人只能基于本次评估目的而使用本报告评估结论，不得拆零使用，不得使用评估结论

对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

(一)根据卫东自动化公司的委托,本次评估对象为龙旭盛荣公司的股东全部权益价值。

(二)本次评估范围为龙旭盛荣公司评估基准日时的全部资产及负债。评估范围具体包括:

1、龙旭盛荣公司于2024年12月27日资产负债表上列示的资产及负债,具体如下表所示:

金额单位:人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产	0.01
二、非流动资产	4,067.84
其中:固定资产	2,765.67
无形资产	1,302.17
三、资产总计	4,067.85
四、流动负债合计	-167.46
五、非流动负债合计	0.00
六、负债总计	-167.46
七、所有者权益	4,235.31

上述账面值尚未经过审计。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据龙旭盛荣公司申报的资料,本次评估范围没有涉及表外项目。

(三)上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权转让行为涉及的评估对象和范围一致

(四)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

(五)主要资产概况

龙旭盛荣公司申报的实物资产包括房屋建筑物和土地使用权。

(1)房屋建筑物

房屋建筑物共有五幢,建筑面积合计22782.87平方米,房屋建筑物的用途包

括科研楼、车间、宿舍，均位于福建省龙岩市新罗区民园路15号。

房屋建筑物的结构形式为钢筋混凝土结构及钢结构。钢筋混凝土结构的房产有科研楼、宿舍（一）、宿舍（二）；钢结构的房产有电源车间、本体车间。

房屋建筑物均为自建房产，产权来源于股东卫东自动化公司的实物出资。

经现场勘查，各处房产使用正常，维护情况较好，至评估基准日均能使用。

（2）土地使用权

土地使用权面积为30399.56平方米，规划、设计及登记用途为工业用地，实际用途为工业用地，坐落于福建省龙岩市新罗区民园路15号。

地块形状较规则，土地使用期限至2053年11月04日止（土地使用权剩余期限为28.85年）。

经现场勘查，土地开发程度达到红线内“五通一平”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整），红线外达到“五通”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯）。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：（一）评估目的：本次评估的目的为仅供委托人股权转让这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，市场价值能为经济行为各方所接受；（二）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（三）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（四）价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2024年12月27日。

选定2024年12月27日作为评估基准日，是据股东福建卫东自动化设备有限公司拟股权转让行为的时间安排确定的。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的

选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

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

(一)经济行为依据

- 1、《福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东决定》(2024年12月17日)；
- 2、《福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东决定》(2024年12月25日)。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议，2016年12月1日起施行)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修改，2024年7月1日起施行)；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，2020年1月1日起施行)；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，2020年1月1日起施行)；
- 5、《中华人民共和国证券法》(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，2020年3月1日起施行)；
- 6、《中华人民共和国民法典》(第十三届全国人民代表大会第三次会议，2021年1月1日起施行)；
- 7、《中华人民共和国市场主体登记管理条例》(国务院令第746号，2022年3月1日起施行)；
- 8、《中华人民共和国市场主体登记管理条例实施细则》(国家市场监督管理总局令第52号，2022年3月1日起施行)；
- 9、《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》(财企[2009]46号，2009年3月30日发布)。

(三)准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13、以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

（四）资产权属依据

- 1、不动产权证书及不动产权销售发票；
- 2、福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东决定。

（五）取价依据

- 1、龙旭盛荣公司 2023 年、评估基准日会计报表及其提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 3、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社，2011 年）；
- 5、Wind 资讯金融终端；
- 6、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
- 7、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；
- 8、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
- 9、《基本建设财务规则》（财建[2016]504 号）；
- 10、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；
- 11、《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号，2009 年 1 月 1 日起执行）；

12、《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 号修改，2011 年 11 月 1 日起施行）；

13、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号修改，2017 年 11 月 19 日起施行）；

14、《福建省通用安装工程预算定额》（2017 版）；

15、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）；

16、《龙岩建设工程造价信息》（2024 年）；

17、《岩市建设工程技术经济指标汇编 2023 年》；

18、《2022 年龙岩市中心城区第十轮土地级别暨基准地价修编成果报告书》；

19、贷款市场报价利率（由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2024 年 12 月 20 日公布的 LPR 数据）；

20、《企业绩效评价标准值 2024》；

21、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）。

（六）其他参考资料

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、工程建设有关技术资料；

4、资产评估专业人员现场勘查、记录等；

5、厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：一是被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；二是预期收益所对应的风险能够度量；三是收益期限能够确定或者合理预期。

被评估单位未开展经营活动，未来收益无法合理预测。因此本次评估未采用

收益法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。选择和使用市场法必须具备两个前提:一是评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;二是有关交易的必要信息可以获得。

被评估单位未开展经营活动,没有相关数据可作比较。因此,本次评估未采用市场法。

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,合理评估企业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。采用资产基础法评估企业价值必须具备两个前提:一是被评估单位能够对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别;二是资产评估专业人员能够对被评估单位的各项资产、负债分别进行评估。

由于被评估单位的各项资产、负债根据会计政策、企业经营等情况能够合理加以识别,评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法,并具备实施这些评估方法的操作条件,本次评估可以采用资产基础法。

综上,本次选择资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

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,合理评估企业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。具体模型如下:

股东全部权益价值=全部资产评估值-全部负债评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2024年12月下旬开始进行前期工作,2024年12月25日进驻现场,最终于2024年12月28日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 评估前期准备工作阶段:明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估

目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

(二)资产核实阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

(三)评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，向委托人提交正式资产评估报告。

(五)整理归集评估档案。

九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

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，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、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设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某

种功能,实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的,继续该特定功能。

4、最佳使用假设

最佳使用是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使该项资产实现其最高价值的使用。

5、现状利用假设

现状利用是指一项资产按照其目前的利用状态及利用方式对其价值进行评估。

(二)特殊假设

1、现时中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的;纳入评估范围的各项资产是真实、准确的,其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位;被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效;被评估单位各项资产的减值准备计提充分。

3、被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规;被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

4、被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

5、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

资产评估专业人员根据资产评估的要求,认定这些前提假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时资产评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时,除下述一种情形外,本资产评估报告失效:若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的,在资产评估目的实现时,委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

纳入本次评估范围的福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司的账面价值为资产4,067.85万元、负债-167.46万元、所有者权益4,235.31万元。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，得出如下结论：

经评估，截至评估基准日2024年12月27日，在公开市场和持续经营前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东全部权益价值为人民币肆仟肆佰壹拾陆万捌仟柒佰伍拾元伍角肆分（RMB44,168,750.54元）。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响，并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

（一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、据《福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东决定》（2024年12月17日），股东卫东自动化公司将不动产（产权证号：闽（2023）龙岩市不动产权第0027996号）以实物出资方式，增资龙旭盛荣公司，2024年12月20日，经龙岩市新罗区市场监督管理局备案，注册资本从1000万元增至4531.27万元；由于实物出资的不动产在厦门国际银行股份有限公司龙岩分行办理了最高额抵押，至评估基准日无法完成过户手续，证载权利人仍为卫东自动化公司，委托人表示上述不动产解除抵押后即能完成增资相关手续，本次评估以权利人为龙旭盛荣公司作假设前提，本评估目的实现时，委托人及被评估单位应就此办妥过户手续。

2、据股东卫东自动化公司与龙旭盛荣公司双方签订的《增资协议》（2024年12月17日），双方同意实物出资的不动产作价4236万元，其中：3531.27万元作为注册资本、704.73万元作为资本公积；2024年12月27日卫东自动化公司开具了不动产销售发票3531.27万元，至评估基准日，资本公积的704.73万

元未开具不动产销售发票，龙旭盛荣公司以暂估方式入账，本次评估未考虑此事项对评估值的影响，本评估目的实现时，委托人应开具不动产销售发票 704.73 万元。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、担保事项

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现存在担保担保事项。

2、租赁事项

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现存在经营租赁事项。

3、或有负债（或有资产）事项

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现存在或有负债（或有资产）事项。

4、涉及法律纠纷事项

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现存在涉及法律纠纷事项。

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现有对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(八) 其他需要说明的问题

1、受卫东自动化公司的委托，本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。我们没有对被评估单位除评估申报表列示的资产负债以外是否还拥有其他资产、负债、或有项目等进行调查和考虑。

2、评估前的账面数以及评估过程中采用的委托人和被评估单位历年财务数据均是以委托人和被评估单位提供的会计报表为基础，评估基准日时的会计报表未经审计。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

3、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

4、本资产评估报告评估结论是对 2024 年 12 月 27 日这一基准日所评估股权价值的客观公允反映，本资产评估机构对这一基准日以后该股权价值发生的重大变化不负任何责任。

5、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 27 日起计算，至 2025 年 12 月 26 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但评估对象的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

(四) 资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(六) 本次评估结论是反映评估对象在本资产评估报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价值的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(七) 本资产评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2024 年 12 月 28 日。

谨此报告！

本资产评估报告文号为“嘉学评估评报字（2024）9300130 号”，评估对象龙旭盛荣公司股东全部权益价值为人民币肆仟肆佰壹拾陆万捌仟柒佰伍拾元伍角肆分（RMB44,168,750.54 元）

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

资产评估师：



福建卫东自动化设备有限公司拟股权转让涉及的 福建龙旭盛荣机械设备制造有限公司股东全部权益 价值资产评估报告

附件

附件一、资产评估汇总表或明细表

附件二、其他与评估有关的文件

- (一)与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）；
- (二)委托人与被评估单位营业执照（复印件）；
- (三)评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (四)委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (五)资产评估机构单位会员证书（复印件）；
- (六)资产评估机构营业执照副本（复印件）；
- (七)负责该评估业务的资产评估师执业会员证书（复印件）。