

中京民信（北京）资产评估有限公司关于上海证券交易所<  
关于赛力斯集团股份有限公司发行股份购买资产申请的审  
核问询函>（上证上审（并购重组）〔2024〕34号）资产评估  
相关问题回复之核查意见

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二五年一月七日

中京民信（北京）资产评估有限公司关于上海证券交易所<  
关于赛力斯集团股份有限公司发行股份购买资产申请的审  
核问询函>（上证上审（并购重组）〔2024〕34号）资产评估  
相关问题回复之核查意见

上海证券交易所：

根据贵所 2024 年 12 月 6 日对关于赛力斯集团股份有限公司发行股份购买资产申请文件出具的《关于赛力斯集团股份有限公司发行股份购买资产申请的审核问询函》（上证上审（并购重组）〔2024〕34 号），中京民信（北京）资产评估有限公司作为本次交易的资产评估机构，已会同上市公司与各中介机构，就贵所反馈意见要求评估核查的内容进行了核查及落实，现就相关问题作出书面回复如下：

## 问题 1（原问题 2）：关于资产基础法评估

根据申请文件：（1）本次评估以截至 2024 年 6 月 30 日标的公司 100%股权价值，采用资产基础法进行评估。经资产基础法评估，标的公司 100%股权价值为 816,395.20 万元，评估增值 56,709.94 万元，增值率为 7.46%；（2）评估增值均来源于非流动资产，投资性房地产评估增值 39,689.15 万元，增值率为 8.56%，其中：“投资性房地产-房屋及附属设施”增值原因为评估采用的成新率与企业考虑的折旧年限差异、前期费用评估测算标准与企业实际分摊费用差异、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、重置成本计算中考虑了投资利润；“投资性房地产-在建工程”增值主要系评估值考虑了资金成本、前期费用及投资利润。投资性房地产-土地使用权增值原因为待估宗地由于外部经济影响出现增值；（3）固定资产评估增值 13,397.49 万元，增值率为 13.59%，增值原因为账面价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，而评估的重置成本包含前述费用及投资利润，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；（4）“在建工程-设备安装”评估增值 3,623.30 万元，增值率 7.98%，增值原因系评估考虑了资金成本、前期费用及投资利润。

请公司披露：（1）本次评估仅采用资产基础法一种评估方法的原因及合理性；（2）“投资性房地产-房屋及辅助设施”各项评估增值因素的金额及其占比，综合成新率确定过程中关键参数选取的依据及合理性，打分法计算的完好分值率与年限法计算的理论成新率是否存在较大差异；（3）“投资性房地产-房屋辅助设施”“投资性房地产-在建工程”前期费用的具体构成，前期费用评估测算标准与企业实际分摊费用的差异及原因；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的原因；重置成本中包含投资利润的合理性，投资利润率的确定依据及合理性，与行业可比案例是否相符；（4）“投资性房地产-土地使用权”采用市场法及基准地价系数修正法过程中涉及关键参数的选取依据及合理性，市场法计算的宗地价格与基准地价系数修正法评估的宗地价格是否存在较大差异；（5）评估“固定资产-机器设备”时考虑联合调试费的原因，联合调试费计算与分摊的准确性；机器设备成新率计算过程中关键参数选择的合理性，观察

法与年限法计算的成新率数据如存在较大差异，分析差异原因；（6）评估“固定资产-机器设备”“在建工程-设备安装”时考虑前期费用、资金成本及投资利润的原因及合理性，与行业情况是否相符。

请评估师核查并发表明确意见。

回复：

#### 一、本次评估仅采用资产基础法一种评估方法的原因及合理性

本次评估不适用市场法及收益法，故采用资产基础法评估，具体原因及合理性如下：

##### （一）未采用市场法的原因

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之间可以用于比较的指标、参数等可以收集并量化。

标的公司归属于《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）“L71 租赁业”之“L7119 其他机械与设备经营租赁”，行业分类同属于租赁业的上市公司有渤海租赁及海南华铁。与标的公司的主要差异在于：第一，渤海租赁及海南华铁对外租赁资产为某一类型的单个或多个资产，而标的公司对外租赁的资产为涵盖土地、厂房、设备及配套设施的完整汽车产业园基础设施；第二，渤海租赁主要从事飞机租赁和销售为主，集装箱租赁和销售为辅的业务，其主要客户为各大航空公司且客户数量众多；海南华铁从事高空作业平台租赁，其主要客户来自于建筑行业且客户数量众多；标的公司从事新能源汽车相关资产的租赁业务且目前仅租赁给上市公司使用，兼顾了地区培养产业链主企业的目的，从业务模式上标的公司与上述两家上市公司差异较大；第三，从毛利率、净资产收益率等财务指标对比来看，2024年1-6月，渤海租赁及海南华铁的毛利率分别为46.03%、43.01%；净资产收益率分别为2.32%、5.69%，而标的公司毛利率、净资产收益率为-31.97%、-1.66%。标的公司与两家上市公司的差异较大，难以建立比较基础。

同时由于公开市场上同类型买卖、收购案例少，买卖、收购市场并不活跃，

所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务以及交易对价数据很难取得，无法计算适当的价值比率。故本次评估不选择市场法进行评估。

## **（二）未采用收益法的原因**

企业价值评估中的收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在比较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可以量化。

标的公司收入全部来源于租赁收入，且客户仅有赛力斯一家。标的公司处于持续亏损阶段，但目前无法对标的公司未来收益水平进行准确预测。主要原因为：

### **1、从统筹发展地区经济角度，目前租金条款存在一定优惠，暂时无法反映标的公司真实价值**

在重庆市着力打造“33618”现代制造业集群体系大背景下，重庆两江新区管理委员会愿意支持头部新能源汽车链主企业发展。考虑到上市公司租用超级工厂后，会带动就业、刺激周边经济消费并创造税收，为地区经济增长做出积极贡献等因素，标的公司与上市公司的租赁协议约定租金标准原则上应当平衡标的公司融资成本及双方认可的其它成本，未覆盖折旧摊销，存在一定优惠。2022年标的公司无租金收入，2023年标的公司租金收入为9,108.57万元，2024年1-6月标的公司租金收入为8,634.92万元，若按照现有租赁合同预估，标的公司自2025年之后，租赁期内各年租金收入约为3.20亿元。考虑到超级工厂的建造价格及先进性，目前的租金无法反映标的公司真实价值。

### **2、未来租金收入具有不确定性**

标的公司定价原则期初为支持领军“链主”企业发展，相较于市场普遍的租赁定价原则存在一定优惠，不排除未来根据上市公司实际经营情况，标的公司改变租金定价原则，比如扩大双方认可的“其他成本”的范围、调整租金标准等，则可能会导致上市公司租金费用大幅上涨；未来标的公司亦可能出售智能网联新能源汽车产业园项目，则会导致标的公司改变其收益模式，未来是否存在租金收入具有不确定性。

### **3、市场上难以找到同类型租赁模式的客观租金**

标的公司同时出租土地、房产、设备，属于创新的租赁模式，而市场内同时以产业园的形式整体出租各项资产情况较少，通常仅出租标准厂房、按照使用面积单价计算租金；或通过融资租赁方式出租大型设备等。

通过查询标的公司所在区域正在执行且可获取的主要租赁合同情况，可查询到的租赁案例主要仅出租标准厂房或住宅商铺等。标的公司经营合作模式属于市场创新案例，在市场上尚难以找到同类型租赁模式的客观租金。

基于上述原因，本次评估不适合采用收益法。

### **（三）本次选择资产基础法的原因**

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。

标的公司主要资产为生产新能源汽车所需的土地、房产、基础设施和生产线设备等，标的公司属于典型的重资产企业，各项资产及负债权属清晰，适合采用资产基础法。重资产企业初始投资规模大，实物资产占其资产总量的比重较高且金额较大，资产基础法从企业现有资产的重置价格角度考虑企业价值，估值结果与企业资产结构相匹配，且被评估资产处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，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，标的公司适合采用资产基础法进行评估。

截至评估基准日，标的公司资产基础法评估估值为 81.64 亿元，增值率为 7.46%，PB 倍数 1.07 倍，而其他仅采用资产基础法一种方法进行的部分案例（连云港、盐田港、创新新材）PB 倍数平均值约为 1.10 倍左右，资产基础法评估值具有合理性。

### **（四）市场其他仅采用一种评估方法的案例**

近年来亦存在较多上市公司重大资产重组因受限于交易标的的客观情况，无法采用收益法或者市场法对标的资产进行评估，而仅采用资产基础法一种方法对标的资产进行评估且完成过户的案例包括连云港、盐田港、创新新材等，也是基于资本市场缺乏与类似或相近的可比企业、标的公司运营时间较短尚未产生盈利、

不确定因素较多难以合理预计未来的收益等原因，仅使用资产基础法。

上市公司	被评估企业	未采用收益法原因	未采用市场法原因	项目状态
连云港	标的公司新苏港投资发展有限公司	新苏港投资作为投资管理型平台公司，无实际业务，其主要生产经营能力体现在其投资的子公司，本次评估不宜采用收益法评估。	由于目前资本市场缺乏与新苏港投资类似或相近的可比企业；股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。	完成过户
盐田港	标的公司全资子公司广东盐田港深汕港口投资有限公司	深汕投资收入主要来源于其投资成立的深汕运营公司租用小漠港运营的租赁收入，小漠港运营时间较短尚未产生盈利，且未来主要业务与目前业务存在较大差异，难以对深汕投资的未来经营情况进行合理预测；故本次评估深汕投资不适用收益法评估。	深汕投资属非上市公司且处于亏损状态，目前港口行业上市公司的业务规模与业务类型均与深汕投资存在较大差异，且近期收购港口行业的可比交易案例较少，故本次评估深汕投资不适用市场法评估。	完成过户
创新新材	拟出售资产北京华联综合超市股份有限公司	华联综超主营业务为超市零售，近年来零售行业竞争日趋激烈，盈利能力存在较大不确定性，现行经济及市场环境的不确定因素较多，难以根据目前情况合理预计未来的收益，因此不适用于收益法进行评估。	由于目前国内资本市场中与华联综超业务结构、经营模式、企业所处阶段、成长性、经营及财务风险等相似的交易案例较少，因此不适用采用市场法进行评估。	完成过户

#### （五）仅采用一种评估方法符合相关法规和评估准则规定

根据《上市公司重大资产重组管理办法（2023年修订）》第二十条，“重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的，资产评估机构应当按照资产评估相关准则和规范开展执业。……评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值”。

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十三条，“当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：……（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法；……。”

因此，相关法律法规及评估准则虽然要求原则上采用两种以上的方法进行评估或者估值，但在被评估企业不满足其中某两种方法的适用条件时，亦可仅采用一种评估方法。如前所述，本次评估对三种基本评估方法的适用情况进行了说明，仅选用资产基础法进行评估符合标的公司的实际情况，也符合相关法规和评估准

则规定。

综上所述,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,本次评估仅采用资产基础法一种评估方法,具有合理性。

二、“投资性房地产-房屋及辅助设施”各项评估增值因素的金额及其占比,综合成新率确定过程中关键参数选取的依据及合理性,打分法计算的完好分值率与年限法计算的理论成新率是否存在较大差异

本次评估以 2024 年 6 月 30 日为评估基准日,采用资产基础法对标的公司 100% 股权价值进行评估。经资产基础法评估,标的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:

单位: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
其中:投资性房地产-房屋及附属设施	330,839.18	359,915.46	29,076.28	8.79
投资性房地产-在建工程	28,222.28	30,153.92	1,931.64	6.84
投资性房地产-土地使用权	104,532.41	113,213.65	8,681.24	8.30
固定资产	98,555.53	111,953.02	13,397.49	13.59



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%
其中：固定资产-机器设备	89,072.06	102,276.49	13,204.44	14.82
固定资产-电子设备	9,483.47	9,676.52	193.05	2.04
在建工程	45,377.08	49,000.38	3,623.30	7.98
其中：在建工程-设备安装	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	-	-
<b>资产总计</b>	<b>1,257,874.02</b>	<b>1,314,583.96</b>	<b>56,709.94</b>	<b>4.51</b>
流动负债	180,806.97	180,806.97	-	-
非流动负债	317,381.79	317,381.79	-	-
<b>负债合计</b>	<b>498,188.76</b>	<b>498,188.76</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>759,685.26</b>	<b>816,395.20</b>	<b>56,709.94</b>	<b>7.46</b>

### （一）投资性房地产评估情况

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
投资性房地产-房屋及辅助设施(成本计量模式)	330,839.18	359,915.46	29,076.28	8.79
投资性房地产-在建工程（成本计量模式）	28,222.28	30,153.92	1,931.64	6.84
投资性房地产-土地使用权（成本计量模式）	104,532.41	113,213.65	8,681.24	8.30
<b>合计</b>	<b>463,593.87</b>	<b>503,283.03</b>	<b>39,689.16</b>	<b>8.56</b>

由上表可知，截至报告期末，投资性房地产账面价值 463,593.87 万元，评估价值 503,283.03 万元，评估增值 39,689.16 万元，增值率 8.56%。

其中：①投资性房地产-房屋及辅助设施评估增值 29,076.28 万元，增值率 8.79%，增值的原因详见以下内容之“（二）‘投资性房地产-房屋及辅助设施’各项评估增值因素的金额及其占比”以及“（三）综合成新率确定过程中关键参数选取的依据及合理性，打分法计算的完好分值率与年限法计算的理论成新率是否存在较大差异”。

②投资性房地产-在建工程评估增值 1,931.64 万元，增值率 6.84%，增值的

因为在建工程评估过程中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，考虑各项增值因素的原因及合理性与以下内容之“（二）‘投资性房地产-房屋及辅助设施’各项评估增值因素的金额及其占比”所述增值原因一致。

③投资性房地产-土地使用权评估增值 8,681.24 万元，增值率 8.30%，增值的原因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，其所在地区的经济发展迅速等外部经济因素推动土地价格上涨以及土地开发所带来的附加值综合导致被评估宗地增值。投资性房地产-土地使用权各项增值因素的原因及合理性详见“问题 2、关于资产基础法评估”之“四、‘投资性房地产-土地使用权’采用市场法及基准地价系数修正法过程中涉及关键参数的选取依据及合理性，市场法计算的宗地价格与基准地价系数修正法评估的宗地价格是否存在较大差异”的相关内容。

## （二）“投资性房地产-房屋及辅助设施”各项评估增值因素的金额及其占比

本次评估“投资性房地产-房屋及辅助设施”的重置成本主要包括建安工程造价、前期费用及其他费用、资金成本和投资利润。各项评估增值因素的金额及其占比如下表：

单位：万元

项目	账面原值	评估原值	原值增值额	账面净值	评估净值	净值增值额	增值占比
前期费用及其他费用	12,051.26	23,862.60	11,811.34	330,839.18	359,915.46	11,811.34	40.62%
资金成本	3,044.53	13,338.16	10,293.63			10,293.63	35.40%
投资利润	-	3,563.52	3,563.52			3,563.52	12.26%
建安造价	324,836.42	319,151.18	-5,685.24			-5,685.24	-19.55%
成新率	-	-	-			9,093.03	31.27%
<b>合计</b>	<b>339,932.21</b>	<b>359,915.46</b>	<b>19,983.25</b>	<b>330,839.18</b>	<b>359,915.46</b>	<b>29,076.28</b>	<b>100.00%</b>

本次评估根据“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，得到标的公司评估基准日时的建安工程造价。建安造价是前期费用、资金成本、投资利润的取费基数之一。

由上表可知，前期费用增值额 11,811.34 万元，增值额占比 40.62%；资金成

本增值额为 10,293.63 万元，增值额占比 35.40%；投资利润增值额为 3,563.52 万元，增值额占比 12.26%；成新率增值额为 9,093.03 万元，增值额占比 31.27%。其中前期费用及其他费用、资金成本、投资利润的增值原因及合理性详见“问题 2、关于资产基础法评估”之“三、‘投资性房地产-房屋辅助设施’‘投资性房地产-在建工程’前期费用的具体构成，前期费用评估测算标准与企业实际分摊费用的差异及原因；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的原因；重置成本中包含投资利润的合理性，投资利润率的确定依据及合理性，与行业可比案例是否相符”的相关内容，对成新率的增值原因及合理性的分析详见本小题以下内容之“（三）综合成新率确定过程中关键参数选取的依据及合理性，打分法计算的完好分值率与年限法计算的理论成新率是否存在较大差异”的相关内容。

### （三）综合成新率确定过程中关键参数选取的依据及合理性，打分法计算的完好分值率与年限法计算的理论成新率是否存在较大差异

本次评估综合成新率的确定过程为：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

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、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再通过现场勘查建筑物的实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

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

本次评估范围内主要房屋建筑物不同结构的打分如下：

#### （1）钢筋砼结构打分法

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	80	80

项目		标准分	评定	观察打分	权重%	评分值
	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	10	10
	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	10	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（完好分值率）				100%		

(2) 钢结构打分法

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	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	5	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	10	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（完好分值率）				100%		

### （3）构筑物打分法

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	50	50
承重构件	100	稳定	100	50	50
成新率（完好分值率）				100%	

综上，打分法计算的完好分值率为 100%。

## 2、年限法

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：

$$\text{理论成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times (\text{已使用年限} / \text{耐用年限})$$

经核实，标的公司评估范围内主要房屋建筑物的投入使用时间为 2023 年 9 月底，经测算年限成新率为 99%。

因此，打分法计算的完好分值率与年限法计算的理论成新率差异较小。

## 3、成新率增值原因及合理性

（1）增值原因：标的公司评估范围内投资性房地产-房屋及附属设施综合成新率为 100%，评估所采用综合成新率高于会计折旧年限计算的理论成新率，即截至评估基准日相关房屋在账面上已计提部分折旧，而重置成本法下相关房屋为全新厂房，导致评估值较账面值存在增值。

（2）增值合理性：此次评估范围内投资性房地产-房屋及附属设施采用综合成新率计算评估值，综合成新率的计算公式为：综合成新率=完好分值率×权重 50%+理论成新率×权重 50%。其中：①理论成新率的经济寿命年限取值与标的公司企业会计折旧年限一致，因而理论成新率未导致增值，理论成新率为 99%。

②完好分值率取值为 100%，主要是因为标的公司投资性房地产-房屋辅助设施建成时间距离评估基准日时间较短，建筑物的结构稳定、装修完好、设备设施完善、使用环境良好、维护保养好。加权之后，综合成新率为 100%，从而产生增值。

三、“投资性房地产-房屋辅助设施”“投资性房地产-在建工程”前期费用的具体构成，前期费用评估测算标准与企业实际分摊费用的差异及原因；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的原因；重置成本中包含投资利润的合理性，投资利润率的确定依据及合理性，与行业可比案例是否相符

（一）“投资性房地产-房屋辅助设施”“投资性房地产-在建工程”前期费用的具体构成，前期费用评估测算标准与企业实际分摊费用的差异及原因

投资性房地产-房屋辅助设施和投资性房地产-在建工程前期费用内容包括：可行性研究费、建设单位管理费、工程监理费、工程勘察设计费、招投标代理费、施工图审查费、基础设施配套费等。由于此次评估价值类型为市场价值，评估基准日为 2024 年 6 月 30 日，截至评估报告出具日，评估采用的各费率的取费标准严格按照现有公布的财建[2016]504 号、国家发改委 2023 年 670 号文、计价格（2023）10 号国家计委计价格（2002）年 1980 号、渝设协字（2019）059 号、渝府发[2015]53 号、渝府发[2021]29 号等文件进行测算。

标的公司房屋价值明细表的待摊费用包括可行性研究费、勘探设计费、验收测算等多项费用，账面上根据各房屋建筑物的预计结算金额、完工面积分摊至各房屋价值中。其中，投资性房地产-房屋及附属设施前期费用账面价值 12,051.26 万元；此次评估采用公开市场取费标准测算的前期费用评估值为 23,862.60 万元，系根据各房屋建安造价、房屋面积，乘以相应的取费标准，得到重置成本，其中投资性房地产-房屋及附属设施前期费用主要项目评估情况如下表：

单位：万元

序号	费用项目	取费基数	费率	评估取费依据	账面值	前期费用评估值	增减值
1	可行性研究费	工程造价	0.05%	计价格[1999]1283	45.85	164.09	118.24
2	工程监理费	工程造价	1.32%	国家发改委 2023 年 670 号文	3,612.45	4,332.03	719.58
3	工程勘察设计费	工程造价	2.87%	计价格（2023）10 号	5,200.85	9,408.48	4,207.63

4	建设单位管理费	工程造价	1.11%	财建[2016]504号	2,015.36	3,861.41	2,053.97
5	招投标代理费	工程造价	0.01%	国家计委计价格(2002)年1980号		44.83	
6	施工图审查费	建筑面积	1.9元/m <sup>2</sup>	渝设协字(2019)059号		163.10	
7	基础设施配套费	建筑面积	68.6元/m <sup>2</sup>	渝府发[2021]29号	1,176.75	5,888.66	4,711.92
<b>合计</b>					<b>12,051.26</b>	<b>23,862.60</b>	<b>11,811.34</b>

注：上述序号 2-序号 6 账面值系通过合理口径将标的公司相关前期费用重分类。

本次评估投资性房地产前期费用增值原因为：

1、标的公司智能网联新能源汽车产业园项目是基于《战略合作协议》确定的创新市场化项目投资模式，是政府招商引资的重点项目，因而标的公司在部分费用的缴纳中相对于其他企业享有部分减免政策；

2、由于该产业园项目规模较大、标的公司议价能力较强，部分费用经市场化商业谈判最终协商确定。因而此次评估采用公允市场价值评估前期费用评估测算标准与企业实际分摊费用具有差异，导致实际分摊费用低于公开市场标准。

例如，其中主要构成之一城市基础设施配套费，根据《重庆市城市基础设施配套费缴费通知单》及实际发生费用，标的公司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缴纳金额为 1,176.75 万元，而依据渝府发[2021]29号政策文件测算的标的公司市场化基础设施配套费为 5,888.66 万元，因而城市基础设施配套费对应的评估增值为 4,711.92 万元。

总体来看，标的公司投资性房地产-房屋辅助设施前期费用账面原值 12,051.26 万元，此次评估采用公开市场取费标准测算的前期费用评估值为 23,862.60 万元；投资性房地产-在建工程前期费用账面原值 974.16 万元，此次评估采用公开市场取费标准测算的前期费用评估值为 2,695.70 万元。因而此次评估采用公允市场价值评估前期费用评估测算标准与企业实际分摊费用具有差异，差异的主要原因在于标的公司享有部分费用减免政策，或者部分费用经市场化商业谈判最终协商确定，导致实际分摊费用低于公开市场标准。

根据公开市场上公告的部分归属于重庆市的评估说明案例，其采用的前期费用率范围在 5.20%-11.70%之间，因而此次评估范围内“投资性房地产-房屋及辅助设施”“投资性房地产-在建工程”重置成本评估测算涉及的前期费用率取值 5.36%处于合理范围内且较为谨慎，具有合理性。具体案例情况如下：

证券简称	项目名称	取费费率	项目状态
东风股份	汕头东风印刷股份有限公司拟股权收购涉及的重庆首键药用包装材料有限公司股东全部权益价值资产评估项目	7.56%	完成过户
建车 B	重庆建设机电有限责任公司拟股权转让所涉及的重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司股东全部权益价值资产评估项目	7.97%	完成过户
红太阳	南京红太阳股份有限公司拟收购江苏红太阳医药集团有限公司持有的重庆中邦科技有限公司股权项目	11.70%	完成过户
胜利股份	山东胜利股份有限公司拟收购股权项目所涉及的重庆胜邦燃气有限公司股东全部权益价值项目	6.75%	完成过户
重庆路桥	重庆路桥股份有限公司拟收购股权并进行重大资产重组所涉及的重庆渝涪高速公路有限公司股东全部权益的资产评估项目	5.20%	完成过户

## （二）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的原因

投资性房地产-房屋辅助设施资金成本账面原值为 3,044.53 万元，系由资本化财务费用构成；本次评估采用公开市场取费标准测算的资金成本评估值为 13,338.16 万元，系假定房屋建筑物重新建造时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授权公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR），两者相乘得到资金成本重置成本。

对投资性房地产-房屋辅助设施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的原因为：

1、本次评估对于资金成本的测算系根据整个项目建设期按均匀投入计算，建设期按正常工期 2 年期计算，年利息率按评估基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）为基础进行插值法计算为 3.58%，而财务入账的资金成本是以各单项房屋建筑物的实际建设工期为基础测算资金成本，因而项目建设过程中部分资金利息费用化，从而造成资金成本评估增值 7,955.09 万元；

2、本次评估房屋建筑物的资金成本计算基础为建安工程造价和工程前期费用及其他费用，而账面房屋建筑物的资本化利息计算基础为建安工程造价，该部分影响评估增值 884.24 万元；

3、标的公司银行借款利率享有优惠政策，贷款利率为 3.35%-3.75%，相较



于评估基准日的贷款市场报价利率（LPR）下浮 10-55 个基点，导致该部分资金成本账面原值低于评估值，该部分影响评估增值 1,454.29 万元。

投资性房地产-房屋辅助设施资金成本增值具体情况如下：

单位：万元

序号	账面值	增值原因	评估增值	评估值
1	3,044.53	房屋及建筑物转固后的利息费用产生差异	7,955.09	<b>13,338.16</b>
2		计算基础前期费用差异	884.24	
3		借款利率优惠	1,454.29	
<b>合计</b>			<b>10,293.63</b>	

注：账面值系资本化的利息。评估增值系上述各因素综合导致的结果，此处仅作为示意性拆分评估增值原因，其中序号 1 评估增值系采用账面同期 2023-2024 年利息费用加上计入房屋建筑物在建工程的资本化利息得到；序号 2 评估增值系前期费用乘以 3.58% 得到；序号 3 评估增值系结合评估值计算差额得到。

投资性房地产-在建工程的资金成本增值原因与投资性房地产-房屋辅助设施基本一致。本次评估对于资金成本的测算系根据整个项目建设期按均匀投入计算，年利息率按评估基准日全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）进行插值法计算为 3.58%，符合评估测算惯例。

### （三）重置成本中包含投资利润的合理性，投资利润率的确定依据及合理性，与行业可比案例是否相符

投资利润指投资者的合理回报，本次评估采用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），根据标的公司的经营模式和业务特征，取总资产报酬率平均值为 1%，具体分析如下：

#### 1、考虑投资利润率原因

投资利润指投资者的合理回报。根据《房地产估价规范》，建筑物重置成本应为在价值时点重新建造全新建筑物的必要支出及应得利润，应包括建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。标的公司的经营模式为对外出租汽车产业园相关资产，不开展具体生产制造活动，属于资产运营类企业，前期投入相关资产系为获取后续投资收益为目的，其相应的“投资性房

地产-房屋及附属设施”具备一定的投资价值。

## 2、投资利润率的确定依据

本次评估参照行业惯例，采用国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》（2023年版）中行业平均利润率来确定投资利润率。由于《企业绩效评价标准值》中无租赁行业分类，且国有企业分类下的总资产报酬率平均值为4%，该分类涵盖行业范围较广且取值相对较高，故本次评估选取业务类型相似的投资公司行业公布的总资产报酬率平均值1%作为投资利润率，取值更为谨慎且合理。

## 3、行业可比案例情况

根据公开市场上公告的包括泉为科技、华映科技、金徽股份、博汇纸业、海汽集团等上市公司资产评估项目案例，其房屋建筑物重置成本均包含了投资利润，且投资利润率的取费依据同样参考了《企业绩效评价标准值》中同行业的平均利润率确定，其中公告了投资利润率具体取值的项目有泉为科技（6%）、华映科技（6.4%）和海汽集团（4.1%）。因而此次评估范围内房屋建筑物重置成本中包含投资利润与行业惯例相符，且投资利润率的取值较其他案例更为谨慎，取值具有合理性。行业可比案例情况如下：

证券简称	项目名称	房屋建筑物评估方法/计算公式	项目状态
泉为科技	广东泉为科技股份有限公司拟出售资产涉及其拥有的位于东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号和广宁县五和镇华南再生资源产业园的工业房地产市场价值评估项目	房地产重置价格=土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润	完成过户
华映科技	福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估项目	重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+资金成本+开发利润+销售税费-可抵扣增值税进项税额	完成过户
金徽股份	金徽矿业股份有限公司拟收购股权事宜涉及的徽县向阳山矿业有限责任公司股东全部权益市场价值资产评估项目	重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+投资利润-应扣除的增值税	完成过户
博汇纸业	山东博汇纸业股份有限公司拟资产转让涉及的部分构筑物及	重置全价=建安造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金	完成过户

	设备市场价值评估项目	成本+合理利润	
海汽集团	海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权涉及乐东九所站场开发建设有限公司股东全部权益项目资产评估项目	评估值=不含税建安造价+不含税前期及其他费用+资金成本+开发利润	完成过户

综上，此次评估范围内房屋建筑物重置成本中包含投资利润具有合理性，投资利润率取值较为谨慎且合理，与行业可比案例情况相符。

#### 四、“投资性房地产-土地使用权”采用市场法及基准地价系数修正法过程中涉及关键参数的选取依据及合理性，市场法计算的宗地价格与基准地价系数修正法评估的宗地价格是否存在较大差异

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。

##### （一）市场比较法

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，因此本次土地使用权评估适宜采用市场比较法。

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

市场法关键参数的选取依据及合理性分析如下：

### 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，收集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。根据市场比较法的基本原理，考虑到待估地块的实际状况，对所掌握的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：

序号	土地使用权人	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
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	40,147.00	工业	出让	五通一平	50	2023/4/26	580.12

序号	土地使用权人	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
		分) 地块							

## 2、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。

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) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

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。

(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。

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。

(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。

本次评估的估价期日为 2024 年 6 月 30 日，通过公开资料查询“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。

重庆市中心城区城市地价动态监测结果	
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

(5) 开发程度：考虑宗地红线内外开发水平对地价的影响。

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。

（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。

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。

（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。

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、近期次重点规划功能区、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%。

(8) **个别因素**：主要指宗地面积、宗地形状、土地坡度和地质条件等。

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%。

### 3、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 <sup>2</sup> )	—	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	交通条件	一般	一般	一般



比较项目 比较实例		待估宗地	实例一	实例二	实例三
域 因 素	基础设施	好	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 比较项目		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 <sup>2</sup> )		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

比较实例 比较项目	待估宗地	实例一	实例二	实例三
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 比较项目	实例一	实例二	实例三	
土地位置	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 <sup>2</sup> )	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
	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	

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）。

综合以上分析，在采用市场法对此次评估范围内投资性房地产-土地使用权评估过程中，采用的 3 宗宗地交易实例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。对比较因素的选择及修正按照国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》对市场法评估的土地技术要求，根据被评估范围内投资性房地产-土地使用权和可比较案例的实际情况进行因素修正。因而采用市场法评估过程中涉及的关键参数的选取和测算过程均具有合理性。

## （二）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，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。

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

∑ Ki——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±开发程度修正幅度。

### 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 <sup>2</sup> ）	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，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（K1）

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，按照公开资料查询“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。

重庆市中心城区城市地价动态监测结果	
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 $\sum K_i$

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。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	较劣	劣
区位因素规划	交通条件	道路通达度	路网密度高，主次干道占比高，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	较劣	劣	
划	区	位因素规	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
			距货运港口的距离 (km)	3	1.5	0	-1.5	-3

宗地修正因素		指标说明				
		优	较优	一般	较差	劣
件	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	交通条件	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
		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

宗地修正因素		指标说明	优劣程度	修正系数 (%)
	地质灾害	无	较优	0.5
合计				8.45

## 6、容积率修正 (K3)

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： $\text{基准地价设定开发程度条件下的工业地价} = \text{基准地价} \times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \sum Ki) = 555 \times 1.0055 \times 0.9894 \times 1.0 \times (1 + 0.0845) = 599 \text{ 元/平方米 (取整)}$ 。

**(三)“投资性房地产-土地使用权”采用市场法及基准地价系数修正法过程中涉及关键参数的选取依据及合理性**

综合以上分析，在采用市场法和基准地价系数修正法对此次评估范围内投资性房地产-土地使用权评估过程中，采用的宗地交易实例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。工业土地级别基准地价根据《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）确定。对比较因素的选择及修正是按照国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》对市场法评估的土地技术要求，根据被评估范围内投资性房地产-土地使用权和可比案例的实际情况进行因素修正。因而采用市场法和基准地价系数修正法评估过程中涉及的关键参数的选取和测算过程均具有合理性。

**(四) 市场法计算的宗地价格与基准地价系数修正法评估的宗地价格是否**



## 存在较大差异

在采用市场法和基准地价系数修正法分别对评估范围内投资性房地产-土地使用权评估后得出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，两者差异率 0.5%。市场法计算的宗地价格与基准地价系数修正法评估的宗地价格不存在较大差异。

以市场比较法估价结果和基准地价系数修正法估价结果的算术平均数来确定估价对象的最终评估结果，则评估结果为：598（元/平方米）（取整）。根据以上土地单价，最终计算出投资性房地产-土地使用权评估值为 113,213.65 万元，本次评估值较账面值增值 8,681.24 万元，增值率 8.30%。

投资性房地产-土地使用权增值的主要原因为：标的公司 2022 年获得待估宗地土地使用权，土地使用权出让价格 571 元/平方米。由于其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，随着其所在地区的经济发展迅速等外部经济因素推动土地价格上涨、以及土地开发所带来的附加值等因素，综合导致被评估宗地增值。例如，根据超级工厂附近最新成交地块交易，2024 年 12 月 31 日两江新区 J13 单元 01 街区 V19-1 地块（东侧部分）成交单价为 676 元/平方米。

五、评估“固定资产-机器设备”时考虑联合调试费的原因，联合调试费计算与分摊的准确性；机器设备成新率计算过程中关键参数选择的合理性，观察法与年限法计算的成新率数据如存在较大差异，分析差异原因

### （一）固定资产及在建工程评估情况

单位：万元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-机器设备	93,062.66	89,072.06	104,254.19	102,276.49	11,191.53	13,204.44	12.03	14.82
固定资产-电子设备	9,943.30	9,483.47	9,944.42	9,676.52	1.12	193.05	0.01	2.04
在建工程-设备安装	45,377.08	45,377.08	49,000.38	49,000.38	3,623.30	3,623.30	7.98	7.98
合计	<b>148,383.04</b>	<b>143,932.61</b>	<b>163,198.99</b>	<b>160,953.40</b>	<b>14,815.95</b>	<b>17,020.79</b>	<b>9.98</b>	<b>11.83</b>

由上表可知，固定资产及在建工程评估原值增值 14,815.95 万元，增值率

9.98%，评估净值增值 17,020.79 万元，增值率 11.83%。

其中：1、固定资产-机器设备评估原值增值 11,191.53 万元，增值率 12.03%，评估净值增值 13,204.44 万元，增值率 14.82%。原值增值的主要原因是机器设备账面值不包含建设的前期费用、资金成本、生产线的联合调试费以及投资利润，评估时以公允价值计量重置成本时，以整个项目建设期的合理投入考虑了这些费用，从而导致重置成本增加，评估原值增值。评估净值增值主要原因是评估原值增值以及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通过折旧年限计算的成新率有差异。各项增值因素的具体原因及合理性详见本小题以下内容之“（二）评估‘固定资产-机器设备’时考虑联合调试费的原因，联合调试费计算与分摊的准确性”、“（三）机器设备成新率计算过程中关键参数选择的合理性，观察法与年限法计算的成新率数据如存在较大差异，分析差异原因”以及“问题 2、关于资产基础法评估”之“六、评估‘固定资产-机器设备’‘在建工程-设备安装’时考虑前期费用、资金成本及投资利润的原因及合理性，与行业情况是否相符”的相关内容。

2、固定资产-电子设备评估原值增值 1.12 万元，增值率 0.01%，评估净值增值 193.05 万元，增值率 2.04%。评估原值增值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，部分电子设备评估原值略有增值。评估净值增值的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。

3、在建工程-设备安装评估增值 3,623.30 万元，增值率 7.98%，增值的原因是在建工程评估考虑了合理的资金成本、前期费用以及工程项目转让时应属于企业的投资利润，各项增值因素的原因及合理性详见“问题 2、关于资产基础法评估”之“六、评估‘固定资产-机器设备’‘在建工程-设备安装’时考虑前期费用、资金成本及投资利润的原因及合理性，与行业情况是否相符”的相关内容。

**（二）评估“固定资产-机器设备”时考虑联合调试费的原因，联合调试费计算与分摊的准确性**

### **1、“固定资产-机器设备”评估增值情况**

本次评估“固定资产-机器设备”计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

其中：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

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

影响此次固定资产-机器设备评估增值因素主要包括联合调试费、前期费用、资金成本、投资利润、成新率等。经评估，机器设备评估原值增值 11,191.53 万元，增值率 12.03%，评估净值增值 13,204.44 万元，增值率 14.82%。各项评估增值因素的金額及其占比如下表：

单位：万元

项目	账面原值	评估原值	原值增值额	账面净值	评估净值	净值增值额	增值占比
联合调试费	0.00	841.34	841.34	89,072.06	102,276.49	841.34	6.37%
前期费用及其他费用	0.00	5,314.33	5,314.33			5,314.33	40.25%
资金成本	0.00	3,996.94	3,996.94			3,996.94	30.27%
投资利润	0.00	1,032.51	1,032.51			1,032.51	7.82%
购置价及其它	93,062.66	93,069.06	6.40			6.40	0.05%
成新率	-	-	-			2,012.92	15.24%
<b>合计</b>	<b>93,062.66</b>	<b>104,254.19</b>	<b>11,191.53</b>	<b>89,072.06</b>	<b>102,276.49</b>	<b>13,204.44</b>	<b>100.00%</b>

由上表可知，联合调试费增值额 841.34 万元，增值额占比 6.37%；前期费用及其他费用增值额 5,314.33 万元，增值额占比 40.25%；资金成本增值额为 3,996.94 万元，增值额占比 30.27%；投资利润增值额为 1,032.51 万元，增值额占比 7.82%；成新率增值额为 2,012.92 万元，增值额占比 15.24%。各项费用相较于账面值增值的主要原因是标的公司机器设备账面值不包含联合调试费、前期费用、资金成本、投资利润，评估时以公允价值计量重置成本时，以整个项目建设期的合理投入考虑了这些费用，从而导致重置成本增加，评估原值增值。此外，由于标的公司生产设备刚刚投入运行，评估考虑的机器设备成新率与根据折旧年限计算的成新率有差异，故评估净值增值。

本次评估范围内的机器设备共计 2,503 台（套），将设备类型按照生产工序划分，各类型设备评估增值情况如下：

单位：万元

设备类型	数量 (台/套)	账面价值		评估价值		平均净值增值额 (万元 每台/套)	原值增值率%	净值增值率%
		原值	净值	原值	净值			
总装车间设备	772	34,099.23	32,772.23	38,197.77	37,468.76	6.08	12.02	14.33
焊装车间设备	586	29,689.17	28,438.37	33,257.03	32,581.63	7.07	12.02	14.57
涂装车间设备	84	14,385.46	13,798.90	16,114.38	15,813.82	23.99	12.02	14.60
其他设备	1,061	14,888.80	14,062.55	16,685.01	16,412.28	2.21	12.06	16.71
<b>总计</b>	<b>2,503</b>	<b>93,062.66</b>	<b>89,072.06</b>	<b>104,254.19</b>	<b>102,276.49</b>	<b>4.92</b>	<b>12.03</b>	<b>14.82</b>

注：此处统计口径为标的公司纳入评估范围内生产线主要固定资产设备，不含电子设备、无形资产等其他设备。

从各类型设备净值增值额来看，涂装车间设备的平均净值增值额相对较高，主要系涂装车间设备的平均单价相对较高，如电泳立体库、中控及监控系统、配电系统等，均为非标大型设备。不同类型机器设备的评估原值增值率和净值增值率均无较大差异，故设备价值越高，增值额越高。因此，平均单价相对较高的涂装车间设备较其他类型设备增值额较高。

从原值增值率来看，不同类型设备的原值增值率基本一致（部分其他设备不一致主要系评估原值取整导致），主要系评估考虑的联合调试费、前期费用、资金成本、投资利润等费用金额基本根据设备账面值进行按比例分摊。

从净值增值率来看，不同类型设备的净值增值率存在较小差异，主要系各项设备的勘察成新率与年限成新率均存在一定差异。焊装、涂装车间设备的净值增值率差异很小，总装车间设备净值增值率低于焊装、涂装车间设备，主要因为焊装、涂装、总装车间设备勘察成新率基本接近，且折旧年限绝大多数都是 10 年，其中焊装、涂装车间设备的转固时间基本都在 2024 年 1 月，所以两者在评估基准日时已折旧的比例基本相同，所以导致净增值率也基本相同；总装车间存在部分设备于 2024 年 5-6 月转固，在评估基准日时已折旧的比例较焊装、涂装车间要低，因此在原值增值率相同的前提下，净值增值率也较焊装、涂装车间设备更低。

由于全部机器设备共计 2,503 台（套），且每一台（套）设备的成新率情况各有不同，不便通过表格一一列示。经统计，全部机器设备的年限成新率绝大部分在 95%-99%之间，勘察成新率基本在 98%-100%之间，差异率平均值为 4.13%，观察法与年限法计算的成新率差异较小。

## 2、考虑联合调试费的原因，联合调试费计算与分摊的准确性

联合调试费是企业在新建生产线竣工验收前按照设计规定的工程质量标准和技术要求，进行整个车间的负荷或无负荷联合试运转所发生的费用。标的公司建设的智能网联汽车产业园需要实现主要生产环节的协同运作，数十个工序同时运行，相较于一般的普通工厂或单个设备，在正式量产前需要进行整个车间的负荷或无负荷联合试运转，故评估时考虑联合调试费具有合理性。

联合调试费的计算公式如下：

$$\text{联合调试费} = (\text{设备购置} + \text{安装调试费}) \times \text{联合调试费率}$$

联合调试费取费标准包括以下费用：

（1）设备费用：包括联合试运转所需的各种设备、仪器和工具的购置成本以及维护费用。在联合试运转阶段，为确保设备的正常运行，可能需要进行大量的维护和检修工作。

（2）必要材料费用：包括试验所需的各种材料的采购成本。在联合试运转阶段，可能需要购买一些特殊的材料用于试验或者修理工作。

（3）其他费用：在具体的联合试运转中，可能还会有其他的费用产生，如会议费用、培训费用、通信费用、差旅费等。

此次评估范围内“固定资产-设备”各项机器设备重置成本评估测算涉及的联合调试费率为 0.80%。

根据公开市场上公告的部分固定资产-设备重置成本中包含联合调试费的类似部分评估案例如驰宏锌锗、兴化股份、锡业股份、神火股份，其联合调试费率在 0.50%-4.00%之间，故此次固定资产-设备重置成本评估测算涉及的联合调试费率取值 0.80%处于合理范围内且较为谨慎，具有合理性。固定资产-设备重置成

本中包含联合调试费的行业可比案例情况如下：

证券简称	项目名称	固定资产-设备评估方法/计算公式	取费费率	项目状态
驰宏锌锗	云南铜业（集团）有限公司和云南云铜锌业股份有限公司拟分别转让所持青海鸿鑫矿业有限公司 65%、35%的股权涉及的青海鸿鑫矿业有限公司股东全部权益价值评估项目	重置成本=不含税购置价+不含税运杂费+不含税安装调试费+基础费+前期及其他费用（含联合试运转费）+资金成本	1.00%	完成过户
兴化股份	陕西延长石油兴化化工有限公司拟收购陕西延长石油兴化新能源有限公司股权所涉及的陕西延长石油兴化新能源有限公司股东全部权益价值项目	重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用（含联合试运转费）+资金成本-可抵扣的增值税进项税	4.00%	完成过户
锡业股份	云南锡业股份有限公司拟对云南锡业锡材有限公司增资涉及的云南锡业锡材有限公司股东全部权益价值评估项目	重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用（含联合试运行费）+资金成本-可抵扣增值税	1.20%	完成过户
神火股份	河南神火煤电股份有限公司拟对外增资涉及的云南神火铝业有限公司股东全部权益价值资产评估项目	重置全价=购置费+运杂费+安装调试费+工程建设其他相关费用（含联合试运转费）+资金成本-可抵扣增值税	0.50%	完成过户

综上，此次评估范围内固定资产-设备重置成本评估测算涉及的联合调试费率取值 0.80%处于合理范围内且较为谨慎，具有合理性，联合调试费的计算与分摊具有准确性。

### （三）机器设备成新率计算过程中关键参数选择的合理性，观察法与年限法计算的成新率数据如存在较大差异，分析差异原因

本次对于评估范围机器设备的成新率计算方法如下：

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。

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×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：

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

其中年限法成新率的关键参数为设备的启用年限和经济寿命年限，其中启用年限按照设备的正式投入时间确定；经济寿命年限是指设备从开始使用到继续使用在经济上不合理而被更新的时间，经济寿命年限参考《资产评估常用数据与参数手册》中同类设备的使用年限确定。观察法（即勘查打分法）成新率的关键参数为设备原始状况、使用年限、维护状况、维护保养状况、外观状况、运行状态等因素，此次机器设备评估人员对设备进行了现场勘察，了解其外观、结构、运行状况等，记录设备的磨损、损坏情况，同时也对设备进行了必要的性能测试，验证其技术指标的准确性和稳定性，根据收集到的资料和现场勘察结果，对设备进行打分确定观察法（即勘查打分法）成新率。

## 1、增值的原因

经计算评估范围内每项机器设备观察法成新率略高于年限法成新率，从而导致综合成新率也略高于年限法成新率。主要原因为被评估设备启用时间主要集中在

在 2024 年 1 月-5 月，其投入时间距离评估基准日时间较短，通过现场勘查设备的原始状况、使用年限、维护状况、维护保养状况、外观、运行状态等，其外观新、结构稳定、运行情况良好，因而观察法成新率较高。经统计，全部机器设备的账面上的年限成新率绝大部分在 95%-99% 之间，勘察成新率基本在 98%-100% 之间，差异率平均值为 4.13%，观察法与年限法计算的成新率差异较小。

## 2、增值的合理性

此次评估范围内固定资产-设备采用综合成新率计算评估值，综合成新率的计算公式为： $\text{综合成新率} = \text{观察法成新率} \times \text{权重 } 60\% + \text{年限法成新率} \times \text{权重 } 40\%$ 。成新率导致的评估增值额为 2,012.92 万元，增值额占比 15.24%。其中，年限法成新率导致一定的增值，主要是因为根据《资产评估常用数据与参数手册》中设备的经济寿命参考年限，评估采用的标的公司部分设备的经济寿命年限略高于企业采用的会计折旧年限，从经济使用寿命来看标的公司相关设备均向行业知名供应商采购，设备先进性较高，从而合理考虑其能够使用的寿命应当略高于一般设备的折旧年限，经统计其平均差异率为 1%；同时评估范围内每项机器观察法成新率略高于账面上年限法成新率，即截至评估基准日相关设备在账面上已计提部分折旧，而重置成本法下相关设备为全新设备，导致评估值较账面值存在增值。

综上，机器设备成新率计算过程中关键参数选择相对合理，观察法与年限法计算的成新率不存在较大差异。

**六、评估“固定资产-机器设备”“在建工程-设备安装”时考虑前期费用、资金成本及投资利润的原因及合理性，与行业情况是否相符。**

此次对于评估范围内固定资产-机器设备和在建工程-设备安装采用成本法评估。成本法的基本计算公式为：

$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$

其中设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。设备的直接成本一般包括设备本体重置成本、运杂费、安装费、基础费及其他合理成本。设备的间接成本一般包括管理费用、设计费、工程监理费、保险费等。直接成本与每一台设备有直接对应关



系；间接成本和资金成本是为整个项目发生，不能简单对应到每一台设备上，因而在计算每一台设备的重置成本时一般按比例摊入。

依据《资产评估执业准则--机器设备》的要求，评估人员根据评估对象的具体情况、评估目的等条件分析并合理确定重置成本的构成。设备重置成本构成的具体内容，与设备类型、安装方式、评估目的、评估假设前提等因素有关。

1、不需要安装的单台设备的重置成本，通用设备一般包括设备购买价格以及运杂费等；自制设备一般按照评估基准日价格标准计算建造成本，包括直接材料费、燃料动力费、直接人工费、制造费用、期间费用分摊、利润、税金以及设计费。

2、已安装在用的单台通用设备的重置成本，除了设备购买价格以及运杂费外，还包括设备的安装费、基础费等。

3、生产线以及工厂、车间等整体资产，其重置成本还包括将单项资产组合成整体资产所发生的调试费、工厂设计费、管理费等。

4、进口设备，除运杂费、安装费、基础费外，还需要考虑从属费用，包括国外运费、国外运输保险费、关税、消费税、增值税、银行财务费、公司代理手续费。

5、车辆等特殊设备，根据国家有关规定，在购买设备时还需要支付除设备价以外的税金或费用，例如车辆购置税等。

6、原地继续使用时，重置成本一般包括设备运杂费、安装费、基础费等；移地使用时，重置成本一般不包括上述费用。

对于构建周期较长的大型设备在购置价的基础上通常考虑运杂费、安装费、基础费及前期费等；对小型、不需要安装的设备，以评估基准日市场购置价考虑运杂费作为其重置价值；对需要安装但安装周期较短的设备，重置价值以其购置价或建造成本加上运杂费、安装调试费和其他费用确定；对于购建周期超过半年的机器设备，再加上设备购置、建造及安装调试期所占用的资金成本。

### **1、考虑前期费用、资金成本及投资利润的原因**

此次评估范围内大部分机器设备为生产线需要安装的大型机器设备，且根据该企业建设项目总的工程期限，从项目准备、购置、建设到投入使用周期达到2年，前期费用和资金成本等费用是贯穿整个智联网汽车产业园项目建设周期，是项目整体不可或缺的一部分。因而此次评估固定资产-机器设备和在建工程-设备安装时考虑前期费用和资金成本具有合理性。

标的公司的经营模式为对外出租汽车产业园相关资产，出租或出售范围包括生产线上的土地、房产和设备，不开展具体生产制造活动，属于资产运营类企业，前期投入相关资产系为获取后续投资收益为目的。结合标的公司运营模式及评估范围内机器设备的使用方式，此次在机器设备评估中，加入投资利润是体现设备及汽车生产线经济价值的重要方式，也反映了标的公司建设智联网新能源汽车产业园项目的预期回报，因而在机器设备重置成本的计算中考虑投资利润具有合理性。

## 2、前期费用、资金成本及投资利润增值的合理性

机器设备重置成本的计算中考虑前期费用、资金成本的合理性可参考“问题2”之“二”中投资性房地产-房屋及附属设施评估增值关于前期费用、资金成本的评估取值依据。

“固定资产-机器设备”的投资利润率与“投资性房地产-房屋及附属设施”的投资利润率选取方法一致，均参照《企业绩效评价标准值》（2023年版），选取业务类型相似的投资公司行业公布的总资产报酬率平均值1%作为投资利润率。

在设备类资产考虑前期费用、资金成本、投资利润符合行业惯例，部分公开案例如下：

证券简称	项目名称	固定资产-设备评估方法/计算公式	项目状态
华映科技	福建兆元光电有限公司拟作价出资所涉及的相关资产市场价值资产评估项目	重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+管理费+资金成本+投资利润(利润率6.4%)+相关税费-可抵扣增值税进项税额	完成过户
宁波热电	宁波热电股份有限公司拟以发行股份购买资产的方式购买溪	重置全价=原材料费+外购设备费+加工费+专项费用+管理	完成过户

证券简称	项目名称	固定资产-设备评估方法/计算公式	项目状态
	口水电 51.49% 股权等资产评估项目	费+合理利润（利润率 3%）+税金+资金成本	
兴发集团	湖北友兴新能源科技有限公司拟股权转让涉及的股东全部权益价值评估项目	重置成本=设备现行购置价+运杂费+安装调试费+建设期管理费+资金成本+合理利润	完成过户
安彩高科	河南安彩高科股份有限公司拟出售资产所涉及的河南安彩高科股份有限公司部分资产价值资产评估项目	重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税	完成过户
赫美集团	山西鹏飞聚能新燃料有限公司拟收购梁福田新能源有限公司资产项目	重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用+资金成本-可抵扣增值税	完成过户
云赛智联	云赛智联股份有限公司拟股权转让涉及的上海广电通信技术股份有限公司股东全部权益价值资产评估项目	重置成本=购置价+运杂、基础、安装调试费+前期费用+资金成本-可抵扣增值税	完成过户

根据公开市场上公告的部分评估说明案例（华映科技、宁波热电等），其设备评估采用的合理利润率范围在 3%-6.4% 之间，因而此次评估设备评估采用的合理利润率取值 1% 较为谨慎，具有合理性。

综上，评估“固定资产-机器设备”“在建工程-设备安装”时考虑前期费用、资金成本及投资利润具有合理性，与行业情况相符。

## 七、中介机构核查程序和核查意见

### （一）核查程序

针对上述事项，评估机构履行了以下核查程序：

1、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、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，结合相关法规和评估准则，论证评估方法选取的合理性；

2、了解投资性房地产-房屋及辅助设施、投资性房地产-在建工程账面价值构成，统计各项待摊费用的分摊情况。通过“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；

3、根据标的公司提供的评估明细表了解建筑物结构、装修、设施、配套使用情况。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；了解设备购置、使用、在用、闲置、封存、拆除和处置等情况；了解投资性房地产-房屋及辅助设施、固定资产-设备的使用年限和经济寿命年限。

4、查阅标的公司贷款合同，了解其执行的贷款利率；

5、通过中国土地市场网公布的成交信息，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；

6、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），了解评估范围内土地使用权基准地价级别；

7、根据在建工程的类型查阅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、工程图纸、概预算文件、工程结算文件等评估相关资料。了解在建工程的工程进度、工程质量、工程管理等相关情况。

## （二）核查意见

经核查，评估机构认为：

1、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，此次评估采用资产基础法的评估结果作为评估结论具有合理性；

2、在对评估范围内“投资性房地产-房屋及辅助设施”采用重置成本法评估过程中，综合成新率各项关键参数选择具有合理性，打分法计算的完好分值率与年限法计算的理论成新率不存在较大差异；

3、在对评估范围内“投资性房地产-房屋辅助设施”“投资性房地产-在建工程”采用重置成本法评估过程中，前期费用、资金成本均采用合理的公开取费费

率或利率进行市场价值测算，更能合理的反映标的公司的公允价值；重置成本中包含投资利润具有合理性，投资利润率根据《企业绩效评价标准值》中与标的公司同行业的总资产报酬率平均值确定，具有合理依据，且存在类似的评估案例；

4、在对评估范围内“投资性房地产-土地使用权”采用市场法及基准地价系数修正法评估过程中，涉及关键参数的选取具有合理性，市场法计算的宗地价格与基准地价系数修正法评估的宗地价格不存在较大差异；

5、在对评估范围内“固定资产-机器设备”评估时考虑联合调试费符合标的公司实际情况与可比案例情况，联合调试费的计算与分摊具有准确性；机器设备成新率计算过程中关键参数的选择具有合理性，观察法与年限法计算的成新率数据不存在较大差异；

6、在对评估范围内“固定资产-机器设备”“在建工程-设备安装”评估时考虑前期费用、资金成本及投资利润均具有合理依据，且符合评估准则的相关要求，具有合理性，与行业类似评估案例情况相符。

## 问题 2（原问题 3）：关于评估作价的公允性

根据申请文件：（1）标的公司向上市公司提供生产性租赁服务，标的公司 2023 年和 2024 年上半年租金收入分别为 9,108.57 万元和 8,634.92 万元，净利润分别为-1,347.53 万元和-8,750.05 万元；（2）此次资产基础法评估的作价扣除评估基准日标的公司可辨认净资产公允价值的差额为 14,177.48 万元。

请公司披露：（1）上市公司租赁标的公司土地、房产、设备等的具体使用、产品生产和销售情况；（2）结合租金收益及相关支出测算，量化分析标的公司是否存在经济性贬值的风险；（3）结合行业政策、产品需求、竞争格局、产能利用率及在手订单等因素，分析上市公司能否消化收购标的公司后新增的产能，收购完成后对相关资产的管理和后续业务安排；（4）资产基础法评估的作价高于评估基准日标的公司可辨认净资产公允价值的原因，并结合前述问题进一步分析本次评估作价的公允性。

请评估师核查并发表明确意见。

回复：

### 一、上市公司租赁标的公司土地、房产、设备等的具体使用、产品生产和销售情况

标的公司经营模式为通过向客户提供生产性租赁服务，即提供土地、厂房和生产设备等供租赁方使用，向租赁方收取租金。上市公司于 2022 年 9 月已根据《战略合作协议》明确为入驻汽车产业园的租赁方和使用方，租赁标的公司相关资产后用于生产问界系列智能电动汽车产品。

上市公司租赁标的公司土地、房产、设备包括重庆市渝北区龙骏大道 2023 号土地，以及该土地上建成的所有厂房及配套设施设备，主要用于生产问界 M9 系列智能电动汽车产品，截至 2024 年 9 月末，具体使用情况如下：

项目	具体内容	使用情况
土地	重庆市渝北区龙骏大道 2023 号土地	正常使用
房产	该土地上建成的所有厂房，共 32 处房产	正常使用
设备	该土地上所有配套设施设备，包括机器设备、运输设备和其他设备等	正常使用

2024年1-9月，上市公司租赁标的公司用于生产新能源汽车产品的产能利用率高，年化产能利用率接近100%；主要生产的问界M9系列销量情况良好，情况详情参见本回复“问题1、关于交易必要性”之“一、上市公司产能分布情况、产能利用率、在建和规划产能安排，上市公司新能源汽车销售预期及其依据，产能是否已满足生产需求。”

**（一）土地使用权属于标的公司，由上市公司租赁使用**

当前上市公司所租用土地系“两江新区龙兴组团T标准分区T11-1-1地块”，该地块所有权属于标的公司。具体情况如下：

土地使用权人	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	供地方式	基础设施开发程度	土地使用年限
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

**（二）基建对应厂房和建筑物所有权属于标的公司，由上市公司租赁使用**

报告期内，标的公司基建按建设进度主要分为第一批次、第二批次、室外工程和第三批次。各批次基建的建设进度及出租情况如下：

批次	建筑物及构筑物名称	开工时间	竣工验收时间	截至报告期末核算科目	报告期末净值(万元)	截至报告期末合计	截至报告期末是否出租至上市公司
第一批次	冲焊联合厂房	2022年8月	2023年8月	投资性房地产-房屋建筑物	69,085.91	330,839.18	各厂房及建筑物竣工后出租至上市公司使用。
	总装车间				62,169.02		
	涂装车间1、2				43,893.20		
	压铸车间				12,423.33		
	PACK车间				8,299.90		
	110KV降压站				5,860.28		
	电装车间				4,164.74		
	测试车间				3,985.38		
	PDI交付前检查车间				1,254.68		
	供液站				331.00		
	固废站				173.66		
	油化库				136.30		

第二批次	模块化车间				23,490.01			
	综合站房				6,520.44			
	淋雨检测				3,405.18			
	污水处理站				2,589.64			
	配餐中心				1,633.71			
	发运中心				733.98			
	检测地沟				367.80			
	公厕				33.52			
室外工程	道路广场		2023年 9月		16,248.79			
	土方及强夯				15,302.68			
	厂区给排水工程				9,735.61			
	厂区配电及照明				4,771.57			
	绿化和海绵城市				3,630.77			
	挡土墙护坡及边坡框架				3,338.99			
	厂区架空管廊				912.78			
	厂区IT系统				760.79			
	燃气工程				426.99			
	围墙				388.84			
	市政道路开口改造				93.08			
	箱涵改造费				67.10			
	电力隧道改造费				56.12			
第三批次	研发性能测试道		2023年 10月		3,857.37			
	路试跑道				2,313.45			
	综合检测车间1		2023年 12月		13,552.55			
	商品化车间				4,427.65			
	主大门、物流门				402.36			
	研发中心		2024年 9月	投资性房地产 -在建工程		15,354.95	28,222.28	报告期末处于在建状态。竣工后出租至上市公司使用。
	综合检测车间2					12,867.33		

### 1、截至报告期末建设完成的厂房和建筑物

截至报告期末，除第三批次基建中的研发中心和综合检测车间2尚在建设中



(2024年9月已竣工后出租至上市公司使用),标的公司其他厂房和建筑物已陆续建设完成并出租至上市公司使用,具体情况如下:

### **(1) 第一批次基建的厂房和建筑物**

标的公司第一批次基建的厂房和建筑物包含新能源整车制造核心工序车间,如冲焊联合厂房、总装车间、涂装车间 1&2、压铸车间等。该批次厂房和建筑物于 2023 年 8 月竣工,截至报告期末已出租至上市公司使用。

### **(2) 第二批次基建的厂房和建筑物**

标的公司第二批次基建的厂房和建筑物包含模块化车间、综合站房等。该批次基建于 2023 年 8 月竣工,截至报告期末已出租至上市公司使用。

### **(3) 室外工程建设**

标的公司室外工程建设于 2023 年 9 月竣工。截至报告期末已出租至上市公司使用。

### **(4) 第三批次基建的部分厂房和建筑物**

截至报告期末,除第三批次基建中的研发中心和综合检测车间 2 尚在建设中,其他第三批次基建的厂房和建筑物已陆续竣工并已出租至上市公司使用。其中,研发性能测试道和路试跑道于 2023 年 10 月竣工,综合检测车间 1、商品化车间、主大门和物流门于 2023 年 12 月竣工,截至报告期末前述厂房和建筑物已出租至上市公司使用。

## **2、截至报告期末尚未完工的厂房和建筑物**

截至报告期末,标的公司尚未完工的厂房和建筑物主要系第三批次基建中的研发中心、综合检测车间 2。截至本回复出具日,该等基建已于 2024 年 9 月竣工后出租至上市公司使用。

综上,截至报告期末,标的公司用于新能源汽车生产制造的主要厂房建筑物如冲焊联合厂房、总装车间、涂装车间 1&2、压铸车间已经出租至上市公司使用,尚未完工的厂房建筑物主要系研发中心、综合检测车间 2,该等在建厂房主要用途为研发办公和综合检测,主要系新能源整车制造的辅助类建筑设施,并不影响

新能源汽车生产制造的现有问界 M9 系列的产能。截至本回复出具日，研发中心和综合检测车间 2 已竣工并出租至上市公司使用。

**(三) 超级工厂使用的生产设备所有权分属标的公司和上市公司，实际使用方为上市公司**

**1、汽车整车制造涉及的工艺流程及设备**

通常而言，汽车整车生产制造过程一般经过冲压、焊接、涂装、总装四大工艺，具体内容如下

工艺流程	内容	智能电动汽车相关主要设备
冲压	<p>冲压工艺位于整个环节的前端，通过将钢板冲压后形成车身（车架）冲压零件。冲压件广泛应用于车身覆盖件、白车身结构件、底盘结构件等领域。</p>	<p>1、冲压设备主要包括压力机、滑块、工作台等。其中，压力机分为机械式、液压式、伺服式等多种类型。</p> <p>2、冲压模具是生产各类工业产品的重要组成部分，它以特定的形状来使原材料成型，其设计质量和使用寿命直接影响到冲压件的质量和生产效率。冲压模具可分为四个基本单元：冲裁、弯曲、拉深、成型。根据工序组合程度，还可分为单工序模、复合模、连续模等。</p>
焊接	<p>焊接工艺系将冲压车间生产的车身零件和向供应商采购的其它冲压零部件焊接后组成白车身。</p>	<p>1、目前汽车焊装向自动化、智能化发展，主要由大量焊接机器人和计算机控制的自动化焊装设备构成汽车车身焊装生产线。焊装采用机器人完成车身连接，可以大幅提高焊装生产线的自动化水平和柔性化程度。</p> <p>2、自动化生产线主要包括：夹具部分、转运部分、机器人系统、焊接及涂胶系统、供料系统、检测系统、安全系统及自动化控制系统等。</p>
涂装	<p>涂装生产环节，对白车身总成进行漆料图涂覆，实现上色、表面防护等作用。</p>	<p>一般而言涂装生产线的设备包括以下方面：</p> <p>1、输送设备：输送设备可以把工件从一个工序转移到另一个工序，每个工序都有专门的输送设备，可以根据生产需要调整线速。</p> <p>2、表面处理设备：如清洗机、喷砂机、化学预处理设备等，用于清洗、去油、去污、去锈、净化等表面处理。去除附着在工件表面的杂质和腐蚀层厚可以有效的改善涂装效果和涂装持久性。</p> <p>3、涂装设备：如自动喷涂设备、手持式喷枪、电泳喷涂线、喷漆流延线等，用于进行喷涂、喷粉、电泳涂层或涂漆等涂装操作。</p> <p>4、烘干设备：常用于清洗后快速烘干进入下一个工艺流程或将涂装完成后的工件进行烘干避免涂层表面粘聚和流挂现象的产生，提高涂装质量和生产效率发挥重要作用。</p>

工艺流程	内容	智能电动汽车相关主要设备
		5、环境控制设备：如空气过滤系统、排风设备、净化系统等，常用于控制涂装区的空气质量指标，减少粉尘污染，确保涂装生产的空气安全和环保排放。 6、自动化控制设备：自动化涂装生产线引进 PMS 智能项目管理数字化运营平台、采用项目驱动模式，以成本为核心进度为主线，实现项目更高科学运作，实现降本增效。
总装	总装工艺是汽车制造的最后一个环节，它涉及到将所有的零部件按照预定要求装配成一辆完整的汽车。总装环节中，将内饰件、外饰件、电子电器系统、底盘系统、动力总成系统等装配在白车身总成上，形成整车。	总装环节的主要产线构成如下： 1、内饰线：在内饰线上，汽车的内饰部件如座椅、仪表盘、地毯等被安装到位。这一过程可能会使用双向可升降大平板，以实现多平台柔性化生产，优化人机工程。 2、底盘线：底盘线负责安装汽车的底盘部件，如悬挂系统、刹车系统等。现代化的 EMS+VAC 机运设备在这里发挥作用，确保车身和底盘的精准定位和拼合。 3、外饰线：外饰线涉及汽车的外部部件，如车门、车窗、车灯等的安装。 4、门线：在门线上，汽车的车门会被安装和调试。这一步骤对于确保车门的正确关闭和开启至关重要。 5、检测线：检测线用于对汽车进行全面的质量检测，包括四轮定位、车身尺寸检测等。 6、淋雨线：淋雨线对每台车进行强力水冲击测试，模拟极端天气条件下的车辆密封性检验。 7、总装配：在总装配阶段，所有的部件和系统会被整合在一起，形成完整的汽车。

经过以上所有步骤后，整车将进行最后的检查和调整，下线交付。

## 2、截至报告期末已转固设备

截至 2024 年 6 月 30 日，标的公司出租至上市公司使用的设备以及上市公司投入的自有设备，共同组成了超级工厂生产所必要设备，相关设备结合使用实现了超级工厂的投产，并用于生产问界 M9 等车型。上述设备覆盖冲压、焊装、涂装、总装等生产环节的各类设备。其中，冲压设备主要包括冲压自动化生产线；焊装设备主要包括焊装机器人、焊装车间产线；涂装设备主要包括涂装机器人、涂装车间非标设备；总装设备主要包括总装生产线、检测线等。除焊装设备系主要用于问界 M9 系列车型的生产制造外，冲压、涂装、总装等设备可用于问界 M9 系列车型以及未来新车型产品的生产制造。

上述设备集中于 2024 年 1 月转固并投入超级工厂使用，目前主要用于上市

公司问界 M9 系列车型的生产制造，问界 M9 系列车型已于 2024 年 2 月开始实现批量交付。上述设备投入使用后，超级工厂整体产线已能够实现 15 万辆/年的生产能力。

截至 2024 年 6 月 30 日，标的公司及上市公司在超级工厂投入设备结构情况如下：

生产 工序	标的公司					上市公司				
	标的公司 设备净值 (万元)	占比	设备 数量	主要设备内容	主要设备明细	上市公司设 备净值(万 元)	占比	设备 数量	主要设备内 容	主要设备明细
冲压	-	-	-	-	-	20,898.46	8.10%	189	冲压自动化 生产线	2500T 和 1600T 压机及辅助设备、 冲压自动化系统、试模压机及辅助设备、 各类模具等
焊装	28,438.37	11.02%	586	焊装线一期(底 板线、调整线、 上车身、下车体、 主线)等	前罩板 EMS 输送系 统和电气控制系统等	36,372.19	14.09%	1,816	焊装车间 WBS 储运 线项目	WBS 滚床输送系统、机器人系 统、在线测量系统、激光焊接 设备、铆枪、各类夹具等
涂装	13,798.90	5.35%	84	涂装 R 车间非标 设备	涂装电泳立体库、车 间内二次配电系统等	50,951.34	19.74%	293	涂装 R 车间 非标设备	电泳生产线、前处理生产线、 VOC 浓缩处理系统等
总装	32,772.23	12.70%	772	总装(R)车间主 线建设	底盘线 2、前托盘库、 后内饰线 2、前内饰 线 2 等	23,187.87	8.98%	566	总装(R)车 间主线建设	底盘线 1、PBS 辊床输送线、 后内饰线 1、前内饰线 1 等
其他	27,612.23	10.70%	-	公用动力、综合 检测等	工位制冷机、总装空 调管路系统、非标地 盘线等	24,085.80	9.33%	-	IT、质量中 心	蓝光扫描设备、MOM 系统等
<b>合计</b>	<b>102,621.73</b>	<b>39.76%</b>	<b>1,442</b>	-	-	<b>155,495.67</b>	<b>60.24%</b>	<b>2,864</b>	-	-

注 1：上表统计超级工厂使用设备包括固定资产和无形资产在使用设备，不包含在建工程设备。

注 2：冲压、焊装、涂装、总装四类工序不同设备的形态、功能、用途等具有差异，故其数量单位包括台、套等，本处以算数求和方式统计。

注 3：其他类设备因计量单位种类和四类主要工序的设备相比更加非标准化，故未纳入设备数量算数求和的统计。

### 3、截至报告期末尚未转固设备

截至 2024 年 6 月 30 日，标的公司在建工程 45,377.08 万元主要系在安装调试的设备。上述设备主要系标的公司于 2024 年 2 月之后陆续采购的焊装车间产线设备和物流设备等，主要用于上市公司未来新车型产品的生产使用。新车型产品尚在小批量试制、验证过程中。上述设备的投入使用，主要用于丰富上市公司的生产线布局，以及新车型产品的生产制造，有利于提升超级工厂焊装环节的生产节拍，但对超级工厂目前问界 M9 系列车型的生产、整体产能不产生影响。

综上，截至 2024 年 6 月 30 日，上市公司设备类固定资产主要系目前用于生产制造问界 M9 系列车型的各类设备，在建工程部分系与新车型产品相关的生产设备，上述设备均处于正常使用状态。上市公司收购超级工厂上述设备后并不影响新能源汽车生产制造的现有问界 M9 系列的产能。

## 二、结合租金收益及相关支出测算，量化分析标的公司是否存在经济性贬值的风险

经济性贬值是指资产由于外部环境变化、市场需求变动或企业经营状况不佳等因素导致的资产价值降低。这种贬值并非由资产本身物理性能的变化造成，而是与宏观经济条件、市场状况等非实物性因素相关。

### （一）引起经济性贬值的原因

1、宏观经济因素引起的贬值：经济性贬值往往受到宏观经济环境的影响。例如，经济周期的变化、通货膨胀、利率调整等都可能影响到资产的市场价值。在经济衰退期，企业盈利能力下降，资产的未来预期收益可能会减少，从而导致资产的经济性贬值。

2、市场需求和供给对经济性贬值的影响：市场需求和供给关系也是导致资产经济性贬值的重要因素。当市场上某种资产供给过剩，而需求不足时，该资产的价格就会下跌，进而造成其经济性贬值。此外，新兴技术的出现和应用可能改变产业结构，使得某些传统产业的资产价值降低。

3、企业经营状况与资产价值的关系：企业经营状况不佳也可能导致资产的经济性贬值。例如，企业因管理不善、市场竞争激烈等原因导致盈利能力下降，

无法按时偿还债务或维持正常运营，其资产的市场价值也会随之下降。此时，即使资产本身状况良好，但由于企业整体经营状况不佳，其经济价值也会受到影响。

综上所述，经济性贬值是指由于宏观经济因素、市场需求变动或企业经营状况等非实物性因素导致的资产价值降低。

## **（二）从宏观经济情况看，标的公司不存在经济性贬值风险**

2024 年前三季度，面对复杂严峻的外部环境和国内经济运行中的新情况新问题，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，加大宏观调控力度，着力深化改革开放、扩大国内需求、优化经济结构，有效落实存量政策，加力推出增量政策，国民经济运行总体平稳、稳中有进，生产需求平稳增长，就业物价总体稳定，民生保障扎实有力，新质生产力稳步发展，高质量发展扎实推进，9 月份多数生产需求指标好转，市场预期改善，推动经济回升向好的积极因素累积增多。

初步核算，前三季度国内生产总值 949,746 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.8%。分产业看，第一产业增加值 57,733 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 361,362 亿元，增长 5.4%；第三产业增加值 530,651 亿元，增长 4.7%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%。从环比看，三季度国内生产总值增长 0.9%。今年以来，宏观政策逆周期调节力度加大，经济恢复发展，总需求持续改善，物价水平温和回升，前三季度 CPI 同比上涨 0.3%，其中三季度上涨 0.5%。

结合前三季度国内宏观经济数据分析，目前国内经济形势回升向好，党中央、国务院科学决策，在有效落实存量政策的同时，加力推出一揽子增量政策，有效提振市场主体信心。目前，降息、降准、互换便利工具等货币政策已经落地，多地调整优化房地产政策，财政政策持续助力各行各业发展。因而从宏观经济情况来看，截至本回复出具日，标的公司不存在经济性贬值风险。

## **（三）从市场需求和供给情况看，标的公司不存在经济性贬值风险**

2024 年新能源汽车行业需求持续强劲，产销数据表现良好。根据国家统计局数据，截至 2024 年 10 月，新能源汽车产销累计分别完成 977.9 万辆和 975 万

辆，同比分别增长 33%和 33.9%，新能源汽车新车销量达到汽车新车总销量的 39.6%，1-11 月产销两旺同比增长均超过 30%，预计全年销量将在 1,200 万辆左右。

从行业政策来看，中央经济工作会议在系统部署 2024 年经济工作时强调，要以科技创新推动产业创新，特别是以颠覆性技术和前沿技术催生新产业、新模式、新动能，发展新质生产力。新能源汽车作为国家战略新兴产业是形成新质生产力、推动中国经济高质量发展的重要载体，发展智能网联新能源汽车更是中国汽车培育新质生产力的重要抓手，正在向高端化、智能化、绿色化方向创新发展。

政策支持是推动新能源汽车需求增长的重要因素。2024 年国内汽车行业迎来了多项促进消费者“以旧换新”的政策，尤其是第三季度以来，国家层面强化了以旧换新补贴的实施细则，进一步提高了汽车报废更新补贴力度，并鼓励地方出台因地制宜的细化措施。这些政策的效果已在持续体现，8 月、9 月、10 月全国乘用车零售量环比分别增长了 11.2%、10.6%和 7.3%，新能源车零售量环比分别增长了 16.8%、9.6%和 6.4%。根据新能源汽车行业需求分析，新能源汽车行业需求持续强劲，特别是以颠覆性技术和前沿技术为代表的高端智能汽车。

从标的公司生产线供给来看，2024 年 1-9 月，上市公司新能源汽车销量及营业收入分别为 31.67 万辆、984.74 亿元，其中在超级工厂生产的问界 M9 系列的销量、营业收入占比分别为 34.14%、51.20%，为上市公司贡献了重要收入和利润。超级工厂实现全流程数据管理和质量精细管理，质量检测精度高，为上市公司后续持续的高质量产品交付提供了坚实的保障。

综上，从市场需求和供给情况来看，截至本回复出具日，标的公司不存在经济性贬值风险。

#### **（四）从企业经营状况与资产价值看，标的公司不存在经济性贬值风险**

**1、为扶持领军“链主”企业，当前租金存在一定优惠，无法反映标的公司真实价值，未来不排除发生租金上涨的情形，目前租金标准本身不能说明标的公司的经济性贬值风险**

根据 2023 年 6 月重庆市推动制造业高质量发展大会指示精神，重庆着力打



造“33618”现代制造业集群体系，迭代升级制造业产业结构，全力打造国家重要先进制造业中心；其中，智能网联新能源汽车是最主要的3大万亿级主导产业集群之一。此次交易可以推进供应链生态的集成化、集聚化，聚合行业优质资源，充分发挥供需双方技术创新、产业链生态、资本资源等核心优势，与行业头部企业建立“共信、共创、共赢”的战略合作关系，持续发展智能电动汽车生态链，高效推进供应商本地化建厂，向品质化、联盟化、集成化供应体系发展，形成高质量、敏捷、柔性零部件交付能力。

在重点打造“33618”现代制造业集群体系中，发展壮大产业链领军链主企业是主要推进措施之一。在本次交易完成后，地方国资股东将成为上市公司的重要投资者，能够进一步体现国有资本对重庆市智能电动汽车代表性企业的重点支持，为上市公司做好领军链主企业带头作用赋能，为后续供应链完善、产业资源协同奠定有利条件。

目前超级工厂已布局了智能电动汽车成熟的供应链生态圈，专为智能电动汽车提供配套供应，可实现关键重要部件集中生产，赋能问界M9等高端智慧电动汽车的高质量高效率交付。通过本次重组整合资源，上市公司能够获得超级工厂的所有权，增强生产经营稳定性，充分、稳定发挥新能源整车链主作用，以“链主+优质配套”的发展思路，既增强与供应链企业合作的黏性，又加强了智能电动汽车产业生态集群的建设。

在此产业背景下，《租赁合同》约定，“乙方租赁标的资产的租金标准原则上应当平衡甲方融资成本及双方认可的其它成本，包括但不限于甲方的资金成本、税费、甲方公司运营管理成本、项目建设期与运营期的资金成本、甲方因乙方违法行为产生的罚金等损失等。”

超级工厂项目体现了当地政府愿意支持头部企业和支柱产业的决心，统筹经济发展的大账，虽然租金条款在建设期存在一定优惠，但从实现情况看对经济发展取得了良好的推动效果：2024年1-9月，上市公司实现营业收入1,066.27亿元、实现归属于母公司净利润40.38亿元，同比实现大幅扭亏为盈，贡献税收超过50亿元，对带动就业、刺激周边经济消费等也起到了相应积极作用，为地区经济增长做出积极贡献。

然而，《租赁合同》中租赁双方并未对“双方认可的其他成本”进行穷尽列举，存在需要覆盖其他成本的可能；同时，按照协议每年理论上双方还可签署年度租金合同，存在租金上涨的风险。

考虑到签署《租赁合同》时，标的公司处于在建状态、厂房、设备等资产尚在投入当中，且上市公司租赁标的公司相关资产生产问界 M9 系列未实现规模交付，因此租金定价原则主要考虑平衡标的公司融资成本，存在一定租金优惠，具备其合理性。然而，考虑到未来标的公司资产陆续转固、出租完毕，不排除标的公司未来可能考虑对租金约定进行一定调整，包括但不限于：①改变租金定价原则，参考附近标准厂房等租赁的租金标准；②改变双方认可的其它成本，如将标的公司折旧摊销金额纳入租金总额；③向第三方出售智能网联新能源汽车产业园相关资产等。上述潜在因素可能导致租金大幅上涨或者标的公司收益模式也可能会发生变化，因而现有租金模式无法反映标的公司真实价值。

因此，在不同的假设前提下，结合租金收益及相关支出，量化分析标的公司是否存在经济性贬值的风险模拟测算如下：

**2、若按照附近标准厂房作为参考租金谨慎性测算，标的公司也能够实现盈利，标的公司不存在经济性贬值风险**

标的公司对外租赁的资产为涵盖土地、厂房、设备及配套设施的完整汽车产业园基础设施，属于创新的租赁模式，而市场内同时以产业园的形式整体出租各项资产情况较少，通常仅出租标准厂房、按照使用面积单价计算租金；或通过融资租赁方式出租大型设备等；故标的公司情况与市场租赁案例不完全可比。

经整理，超级工厂附近在执行且可获取的主要租赁合同情况如下：

序号	合同	租赁资产	租金标准（含税）
1	厂房租赁合同	龙兴组团某地块的产业化项目基地厂房及配套设施	25 元/平方米/月
2	租赁合同	两江新区龙兴工业园某地块智造基地厂房及配套设施	25 元/平方米/月
3	厂房租赁合同	鱼嘴镇鱼复工业园某厂房	随着租赁年限增加，租金每 5 年调整，分别为 22 元/平米/月、25 元/平米/月，27.5 元/平米/月
4	房屋租赁合同	龙兴镇两江大道若干栋房屋	40 元/平方米/月

序号	合同	租赁资产	租金标准（含税）
5	房屋租赁合同	和合家园团组若干栋房屋	133 元/平方米/月（含税）

根据超级工厂附近在执行且可获取的主要租赁合同主要是标准厂房和商铺租赁，其中标准厂房租金一般为 25 元/平方米/月（含税）左右，并且可以设置一定期间后调整上浮（如每 5 年上涨 2.5 元/平方米/月（含税））；商铺单价较高，不予参考。

为测算标的公司在附近参考租金标准的基础上的，此处假设考虑如下：①虽然超级工厂厂房相较于普通标准厂房每平米造价较高、且具有较高成新率，但出于谨慎性考虑，租金标准仍然按 25 元/平方米/月（含税）假设，从 2025 年开始适用；②由于附近的租赁市场上主要仅出租标准厂房，而没有完全可比类似于标的公司向上市公司同时出租土地、房产等的情况，出于谨慎性考虑，此处假设土地、房产租金仅按照整个汽车产业园的占地面积作为计算基础，不重复计算房产建筑面积；③谨慎性考虑，不考虑租金标准每 5 年的调整上浮；④由于设备租赁可比情况较少，出于谨慎性考虑，此处预测假设未来设备相关租金仅需覆盖折旧摊销即可，不考虑设备租赁的毛利率。

#### （1）关于营业收入

2024 年 7-12 月租赁费用计算过程详见“问题 1”之“三、（一）”，预计 2024 年 7-12 月租赁费用 21,760.34 万元（含税），标的公司营业收入为 19,486.67 万元（不含税）。

假设 2025 年开始，在此假设下，未来租赁协议期限内（2024 年下半年至 2033 年）内标的公司的收入由两部分组成：①根据土地使用权占地面积，房产、土地相关的租金收入=1,838,063.00 平方米\*25 元/平方米/月\*12 月/(1+9%税率)=5.06 亿元/年；②根据设备折旧摊销情况，设备相关的租金收入每年在 1.66 亿-2.26 亿之间浮动；故合计每年租金收入在 6.72 亿-7.33 亿之间。

#### （2）营业成本

标的公司未来年度营业成本为设备、厂房、土地使用权折旧摊销，根据不同资产折旧摊销年限计算，在每年在 3.13 亿-3.73 亿之间浮动。

### （3）关于税金及附加及费用

税金及附加主要包括房产税、土地使用税和印花税，结合实际发生情况，预计 2024 年 7-12 月发生 2,016.79 万元，2025 年及以后考虑标的公司能够享受税收优惠，每年 1,402.53 万元。

管理费用系日常经营产生相关费用，假设按照标的公司账面 2024 年实际发生情况合理预测，2024 年 7-12 月预计产生管理费用 395.68 万元，并预计未来每年产生约 400.00 万元。财务费用系基建银团贷款产生的利息费用，2024 年 7-12 月预计产生财务费用 5,513.66 万元，假设 2025 年 3 月末偿还完毕基建贷款，则 2025 年 1-3 月产生财务费用 2,476.01 万元，此后不再产生财务费用。

基于上述假设，标的公司在未来租赁协议期限内（2024 年下半年至 2033 年）可实现的模拟预测利润表情况如下，标的公司每年预计能够实现的净利润约 2.3 亿-2.6 亿元，故不存在经济性贬值风险。

单位：万元

项 目	2024年 7-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
<b>一、营业收入</b>	<b>19,486.67</b>	<b>67,219.41</b>	<b>73,017.09</b>	<b>73,253.76</b>	<b>73,199.03</b>	<b>71,220.37</b>	<b>70,350.47</b>	<b>70,115.88</b>	<b>70,115.88</b>	<b>70,607.31</b>
其中：土地、房产租金	不适用	50,588.89	50,588.89	50,588.89	50,588.89	50,588.89	50,588.89	50,588.89	50,588.89	50,588.89
设备租金	不适用	16,630.52	22,428.20	22,664.87	22,610.14	20,631.48	19,761.58	19,526.99	19,526.99	20,018.42
减：营业成本	13,093.84	31,308.20	37,105.88	37,342.54	37,287.82	35,309.15	34,439.26	34,204.66	34,204.66	34,033.24
其中：设备折旧	5,937.56	16,630.52	22,428.20	22,664.87	22,610.14	20,631.48	19,761.58	19,526.99	19,526.99	20,018.42
投资性房地产折旧	6,076.77	12,518.66	12,518.66	12,518.66	12,518.66	12,518.66	12,518.66	12,518.66	12,518.66	11,855.80
土地使用权摊销	1,079.51	2,159.02	2,159.02	2,159.02	2,159.02	2,159.02	2,159.02	2,159.02	2,159.02	2,159.02
税金及附加	2,016.79	1,402.53	1,402.53	1,402.53	1,402.53	1,402.53	1,402.53	1,402.53	1,402.53	1,402.53
管理费用	395.68	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
财务费用	5,513.66	2,476.01	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>-1,533.30</b>	<b>31,632.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,771.54</b>
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>-1,533.30</b>	<b>31,632.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,108.68</b>	<b>34,771.54</b>
减：所得税费用	-	7,908.17	8,527.17	8,527.17	8,527.17	8,527.17	8,527.17	8,527.17	8,527.17	8,692.89
<b>四、净利润</b>	<b>-1,533.30</b>	<b>23,724.51</b>	<b>25,581.51</b>	<b>25,581.51</b>	<b>25,581.51</b>	<b>25,581.51</b>	<b>25,581.51</b>	<b>25,581.51</b>	<b>25,581.51</b>	<b>26,078.66</b>

注：前提假设不构成相关方的承诺；相关数据均为合理预计，不构成上市公司或标的公司的盈利预测，数据未经审计。

此外，考虑极端情况下，若上市公司无法续租标的公司的资产，需要寻求汽车代工生产并支付相应代工费。参考市场上造车新势力代工费占营业收入比例在1%-5%不等，若将此作为无法续租假设下上市公司需要支付的最大风险敞口，按照2024年1-9月问界M9系列营业收入504.20亿元且假设未来收入规模保持相对稳定的前提下，由于无法续租需支付的最大风险敞口所需支付的代工费将高于目前租赁费用。

### 3、超级工厂具备新质生产力特征，与行业内其他超级工厂相比也处于领先地位，不存在经济性贬值风险

标的公司系专门为服务新能源汽车生产制造成立的项目公司，打造了智能电动汽车超级工厂，其采用“四位一体”智能制造架构，拥有先进的智能终端，实现高度自动化生产，并打造了行业内先进的IOT物联网平台。超级工厂可实现超3,000台机器人智能协同，实现关键工序100%自动化；运用质量自动化测试技术，实现100%质量监测追溯，工厂率先应用的万吨级超级智能压铸单元，可将87个零件集成为1个零件，充分体现了高科技、高效能、高质量的新质生产力鲜明特征，有效助力上市公司完成产品的生产和交付。

在中央汽车企业数字化转型协同创新平台、智能制造系统解决方案供应商联盟汽车行业分盟、中汽中心等单位联合主办的第四届智能制造创新大赛暨汽车制造超级工厂及数字场景创新大赛决赛中，超级工厂凭借其先进规划理念和卓越的落地实践成果，综合评分第一，荣获“汽车制造超级工厂”和“汽车超级工厂-最佳供应链带动奖”两项殊荣。超级工厂智慧无人物流港以其技术前沿、高度创新及在行业内的重要推广价值，摘得智能制造创新场景组一等奖；超级工厂还荣获“自研AI视觉全覆盖式质量检测技术”、“领航者数字工业底座与全景数字孪生”两项创新场景优秀奖，智能制造领先能力受到权威认可。

上市公司租赁标的公司相关资产生产问界M9系列车型，从2024年2月开始批量交付，2024年1-9月上市公司租赁标的公司资产生产新能源汽车产品的产能利用率高，年化产能利用率98.93%。

工厂设计产能（辆/年）	产量（辆）（2024年1-9月）	产能利用率
-------------	------------------	-------

150,000	111,293	98.93%
---------	---------	--------

标的公司按照现有的运营模式正常经营，标的公司的资产得到充分利用，资产价值得到了良好发挥。同时，超级工厂的先进性为上市公司后续持续的高质量产品交付提供了坚实的保障。

与某位于上海临港新片区新能源车企 A、某位于北京经济技术开发区某新能源车企 B 主要制造工厂相比：①超级工厂打造了行业内先进的 IOT 物联网平台，可实现超 3,000 台机器人智能协同，实现关键工序 100%自动化，运用质量自动化测试技术实现 100%质量监测追溯，自动化、智能化程度达到行业领先地位；②占地面积相对较大，可进一步挖掘和发挥利用的潜力较大；③超级工厂相关厂房、设备的成新率均较高，未来预计还可使用年限较长，不存在贬值风险。

综上所述，截至本回复出具日，标的公司不存在经济性贬值风险。

#### **4、根据评估作价情况和模拟资产减值测试验证，未发生减值，标的公司不存在经济性贬值风险**

##### **(1) 评估作价情况**

根据评估机构出具并经两江新区国资局备案的资产评估报告，本次评估采用资产基础法的评估结果，标的企业 100%股权价值为 816,395.20 万元，评估增值 56,709.94 万元，增值率为 7.46%。经交易各方协商一致，最终作价为 816,395.20 万元。

##### **(2) 模拟资产减值测试验证**

根据《以财务报告为目的的评估指南》及《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，资产减值测试应当估计其可回收金额，然后将所估计的资产可回收金额与其账面价值比较，以确定是否发生了减值。资产可回收金额的估计，应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。对于不存在相同或者相似资产活跃市场的，或者不能可靠的以收益法进行评估的资产，可以采用成本法进行评估。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃

市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额。

根据此次评估作价情况，本次评估采用资产基础法的评估结果，标的企业100%股权价值为816,395.20万元，评估增值56,709.94万元，增值率为7.46%。经交易各方协商一致，最终作价为816,395.20万元。由前文“问题2、关于资产基础法评估”可知，此次评估增值原因为投资性房地产、固定资产、无形资产依据市场价值进行评估后相较于账面值增值。以下对评估范围内主要资产进行模拟资产减值测试：

#### ①公允价值的确定

资产减值测试应当根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。根据前文“问题2、关于资产基础法评估”之“一、本次评估仅采用资产基础法一种评估方法的原因及合理性”可知，模拟资产减值测试难以采用资产预计未来现金流量的现值进行估值，且若公允价值减去处置费用后的净额高于资产组账面价值，可知资产组未发生减值。根据此次资产基础法评估结果，资产组公允价值合计增值56,709.94万元，增值率为9.27%。此次评估范围内资产组账面值和公允价值情况如下表：

单位：万元

项 目	账面价值	公允价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
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
无形资产	4,075.55	4,075.55	-	-
<b>资产组合计</b>	<b>611,602.04</b>	<b>668,311.98</b>	<b>56,709.94</b>	<b>9.27</b>

#### ②处置费用的确定

处置费用的估计包括与资产处置有关的法律费用、相关税费以及为使资产达到可转让状态所发生的直接费用。



### 1) 需支付的中介费用

处置费用需考虑法律费用及为使资产达到可转让状态所发生的直接费用，即相关律师费、评估费、审计费、产权交易服务费等中介费用。

### 2) 需缴纳的税费

考虑到本次评估目的为商誉减值测试，需缴纳的税费为税金及附加。

根据上述资产组公允价值 668,311.98 万元。参照重庆联合产权交易所集团股份有限公司（重庆市公共资源交易中心）交易费标准计算产权交易服务费，估计交易所需的审计、评估、律师等中介机构费用，并考虑交易的税金及附加和印花税，计算各类费用如下表所示：

单位：万元

处置费用项目	费率/费用	取费标准
产权交易费	384.16	渝发改收费〔2023〕115号
税金及附加	1603.95	城建7%、教育费附加3%、地方教育附加2%
印花税	200.49	附加税增收标准
<b>处置费用合计</b>	<b>2,188.60</b>	

经测算，公允价值减处置费用后的金额为 666,123.38 万元，高于资产组账面价值，被评估资产未发生减值。

综合以上分析，通过模拟资产减值测试进行验证，标的公司资产未发生经济性贬值。

三、结合行业政策、产品需求、竞争格局、产能利用率及在手订单等因素，分析上市公司能否消化收购标的公司后新增的产能，收购完成后对相关资产的管理和后续业务安排

（一）结合行业政策、产品需求、竞争格局、产能利用率及在手订单等因素，分析上市公司能否消化收购标的公司后新增的产能

#### 1、行业政策支持，新能源车已成为自主品牌发展的重要推动力

中央经济工作会议在系统部署 2024 年经济工作时强调，要以科技创新推动产业创新，特别是以颠覆性技术和前沿技术催生新产业、新模式、新动能，发展

新质生产力。新能源汽车作为国家战略新兴产业是形成新质生产力、推动中国经济高质量发展的重要载体，发展智能网联新能源汽车更是中国汽车培育新质生产力的重要抓手，正在向高端化、智能化、绿色化方向创新发展。国务院在《2024-2025年节能降碳行动方案》中提出，逐步取消各地新能源汽车购买限制，落实便利新能源汽车通行等支持政策。

在“双碳目标”的历史性机遇下，新能源汽车已经成为全球汽车转型发展的主要方向。我国《新能源汽车产业发展规划（2021-2035年）》也指出，发展新能源汽车是我国从汽车大国迈向汽车强国的必由之路，是应对气候变化、推动绿色发展的战略举措。随着一系列的支持政策和行业引导政策的出台，我国新能源汽车市场需求快速上升，总体上呈现出市场规模、发展质量双提升的良好发展局面。据中国汽车工业协会数据，2024年1-11月，中国汽车产销分别完成2,790.3万辆和2,794万辆，同比分别增长2.9%和3.7%。其中，新能源汽车产销稳步增长，分别完成1,134.5万辆和1,126.2万辆，同比分别增长34.6%和35.6%，新能源汽车新车销量达到汽车新车总销量的40.3%。持续增长的新能源车已成为自主品牌发展的重要推动力。

此外，2024年国内汽车行业迎来了多项促进消费者“以旧换新”的政策，尤其是第三季度以来，国家层面强化了以旧换新补贴的实施细则，进一步提高了汽车报废更新补贴力度，并鼓励地方出台因地制宜的细化措施。这些政策的效果已在持续体现，8月、9月、10月全国乘用车零售量环比分别增长了11.2%、10.6%和7.3%，新能源车零售量环比分别增长了16.8%、9.6%和6.4%。

## **2、产品需求旺盛，树立科技豪华品牌**

上市公司坚持创新驱动，对准用户需求，专注技术自研，不断完善平台体系建设，通过智能架构、智能生态、智能动力、智能仿真、智能测试、数智工艺等赋能产品，以技术创新引领产品创新，赋能智慧产品，实现软件定义汽车。结合行业市场实际需求，在智能化技术、豪华舒适体验、长续航和快充、生态互联等方面，持续推进融合资源、生态开发，技术创新作用于产品。2024年上半年，公司开启旗舰车型问界M9大规模交付，并推出问界新M5和问界新M7Ultra等一系列极具竞争力的产品，与现有车型形成产品矩阵，在外观、驾控、智驾、空

间等方面为用户提供更多选择，满足多元化用户需求。

2024年4月-12月，问界M9已连续9个月位列50万元以上豪华车型（不分能源形式）销量第一，持续创造中国市场豪华品牌车型纪录，以全能实力重塑科技豪华SUV新标准。

### **3、竞争格局激烈，优质品牌持续向先进化、智能化发力**

随着汽车电动化、智能化进程的不断加快，新能源汽车产业高速发展，行业竞争也更加激烈。根据乘联会相关数据，报告期内我国前十大新能源汽车品牌销量占比超过70%。行业高集中度的背后，体现出行业资源向头部企业集中，行业整体竞争格局更加复杂、分化。此外，随着新消费需求的不断涌现与技术方案的多样化，新车型密集发布，产品不断迭代，进一步加剧了国内市场竞争。对于国内新能源汽车品牌而言，持续保持生产体系的先进化、智能化，不断优化产品性能，是整车企业应对海内外市场竞争、推动高质量发展的关键。

例如，2024年之前50万元级SUV市场主要由宝马、奔驰、奥迪等品牌燃油车为主，国产新能源汽车的高端化市场空间广阔。但近年随着消费者对品牌力的理解不断加深，同时更加关注技术创新与乘坐体验改善，为国产品牌的切入创造了空间。上市公司敏锐捕捉市场趋势，推出问界M9系列高端市场旗舰车型，精准满足目标客户需求。依托芯片、软件、硬件、生态等关键核心技术领域的优势，问界M9在驾驶感受、智能化座舱和自动驾驶技术等方面，相比传统豪华汽车品牌展现出了强劲竞争力，并实现了月度销量对传统豪华车型的超越，在高端SUV市场实现突破。

上市公司紧跟新能源汽车与智能化的发展战略，全力布局智能电动汽车领域，并掌握了电池、电机、电控等核心技术，在激烈的市场竞争中保持高效运营和持续创新，具有较强的市场竞争力。2021年以来，公司推出问界系列车型，实现销量不断突破，产品持续实现功能与配置的升级迭代。未来，上市公司将不断强化科技新豪华品牌定位，持续向先进化、智能化发力，更好地面对未来市场竞争。

### **4、本次交易本身不会新增上市公司设计产能，但标的资产有利于提高上市公司优化生产节拍**

### （1）超级工厂生产资质、设计产能系归属于上市公司

2024年2月，工信部《道路机动车辆生产企业及产品公告（第379批）》“第一部分 新产品”之“一、汽车生产企业”，“同意在《公告》中新建纯电动乘用车工厂，企业名称：赛力斯汽车有限公司；企业注册地址：重庆市江北区福生大道229号；企业生产地址：重庆市渝北区龙骏大道2023号。”上市公司已获准在两江新区龙兴新城智能网联新能源汽车产业园（重庆市渝北区龙骏大道2023号）生产新能源汽车。

根据赛力斯汽车取得的《重庆市企业投资项目备案证》，该项目建设内容为赛力斯汽车有限公司重庆两江分公司租用两江新区龙兴智能网联新能源汽车产业园建筑物，新增冲压、焊装、涂装及总装车间工艺设备约1,100台套，设计产能为15万辆/年。上市公司申请整车资质时已严格按照相关法律法规要求，投入了生产准入所需要的主要生产设备，并已经过行业主管部门审核，获得了资质。

根据龙盛新能源取得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《重庆市企业投资项目备案证》，该新建项目占地面积约3,000亩，建筑面积约80万平方米（以规资局批准为准），主要涵盖新能源汽车产业园区内生产基地、市政基础设施及相关配套设施。

因此，在超级工厂生产的生产资质归属上市公司，标的公司不具备整车制造企业生产所需的工信部资质，仅提供租赁服务，不属于整车制造企业。

### （2）标的公司的运营不需要申请整车准入资质

结合标的公司实际情况，标的公司不具备整车设计、生产、经营的相关岗位，未设置整车产品设计开发机构，未拥有相关专利技术类无形资产，未设置整车产品设计开发的管理程序，也未拥有整车生产相关的专利技术以及整车设计相关制度等，故标的公司不属于整车制造企业，不需要申请整车准入资质。标的公司主营业务系对外提供超级工厂的生产性租赁服务，包括土地、厂房、设备及辅助设施等，开展资产运营相关业务，上市公司作为整车生产企业租赁标的公司的相关资产，开展整车制造业务。

### （3）标的公司设备本身无法构成完整整车产线

整车生产主要工序包括汽车整车生产制造过程一般经过冲压、焊接、涂装、总装四大工艺，其所需的设备、以及标的公司已投入的设备情况参见本问题“一、（三）”的相关内容。

标的公司自身缺少整车制造工艺中主要冲压车间设备，以及焊接、涂装、总装的部分核心设备。标的公司虽然已投入部分整车生产设备，但无法形成完整四大工艺，无法构成完整整车产线；同时，考虑到具体车型需要，冲压等与车型相关设备由上市公司所有。因此，标的公司不具备整车制造的基础。

然而，报告期末标的公司在建工程，系采购的焊装车间产线设备和物流设备等，主要将用于为上市公司未来新车型产品的生产配套使用。新车型产品尚在小批量试制、验证过程中。上述设备的投入使用将用于丰富上市公司的生产线布局，但对超级工厂目前问界 M9 系列车型的生产、整体设计产能不产生影响。

综上所述，标的公司主营业务系对外提供包括土地、厂房、设备及辅助设施等的生产性租赁服务，不具备整车生产资质，不具备整车生产能力，也未设置与整车研发生产相关的部门、制度、人员，已投入设备本身亦无法构成完整的整车产线。因此，本次交易本身不会新增上市公司设计产能。

## **5、产能利用率保持高水平，未来销量预期情况良好**

### **（1）超级工厂现有产能利用率保持高水平，产品销量情况良好**

上市公司租赁标的公司土地、房产、设备等的具体情况详情参见本问题回复之“一、上市公司租赁标的公司土地、房产、设备等的具体使用、产品生产和销售情况。”2024年1-9月，上市公司租赁标的公司用于生产问界 M9 系列车型产品的产能利用率高，年化产能利用率接近 100%，超级工厂的生产产能已得到充分利用。自 2024 年 2 月批量交付以来至 2024 年 9 月，问界 M9 系列车型累计销售数量 10.81 万辆；其中 2024 年 3 月至 2024 年 9 月，问界 M9 系列车型平均每月交付数量超过 1.4 万辆，实现了良好的销售表现；2024 年问界 M9 系列车型的销量也已超过 15 万辆，能够合理消化超级工厂的设计产能。

上市公司下游终端客户为个人消费者，具有持续、滚动下单的业务特点，随着消费者对高端新能源汽车的需求日益增长、自主品牌在技术上的优势逐渐显现，

预计问界 M9 所处的高端新能源汽车细分市场将保持良好的发展态势，为其未来销售提供更广阔的空间。

(2) 上市公司将持续推出高品质产品，充分利用超级工厂的智能制造能力

截至报告期末，标的公司存在尚未转固设备。相关设备主要为用于丰富上市公司生产线布局，以及提升超级工厂焊装环节生产节拍的焊装车间产线设备。此外，未来上市公司将结合自身生产经营情况，在满足国家汽车产业政策的前提下，适时启动产能建设的规划研究。对于未来潜在的产能变化，上市公司将通过持续推出高质量新车型产品，充分利用超级工厂的智能制造能力。

上市公司已研发构建智电新能源车型开发平台，平台可兼容超增、纯电、超混三种动力形式；可覆盖 B-D 级车型，并具备轿车、SUV、MPV 车型的拓展能力。上市公司依托自研车型开发平台和电驱纯电生成平台等技术，结合超级工厂的智能制造能力，能够不断拓展产品矩阵，满足不同消费者群体的需求。此外，随着上市公司与重要合作伙伴在智能驾驶、智能座舱等领域的技术合作与创新不断深化，上市公司自身产品的智能化水平将不断提升，有望持续推出具有市场竞争力的高端智能豪华电动汽车产品。

上市公司拟进一步推出某新款豪华电动 SUV，以填补问界 M5、问界 M7 与问界 M9 之间的市场空白。新产品将为用户提供领先的智能驾驶和交互体验。新产品车型的推出将进一步丰富问界品牌的产品线，而且凭借其精准的市场定位、强大的产品力和问界强劲的品牌势能，有望在未来的市场竞争中占据优势地位，进一步带动产能消化。

本次收购完成后，标的公司成为上市公司全资子公司，上市公司能够进一步注入新质生产力优质资产，保障公司产品生产端安全稳定，加强资产管理效率，实现稳健经营，进一步发挥超级工厂与公司技术科技创新发展的协同效应，提高公司的综合竞争力。上市公司将以建设中国领先的新能源汽车超级智慧工厂为目标，助力超级工厂持续投产，将从业务、资产、财务等方面对标的公司进行优化整合，依托超级工厂生产资源持续促进公司品牌向上突破和订单持续增长。

因此，综合以上行业政策、产品需求、竞争格局、标的公司资产情况、产能

利用率及在手订单等因素，本次交易不影响上市公司设计产能，预计相关产能也能得到有效消化。

## **（二）收购完成后对相关资产的管理和后续业务安排**

收购完成后，标的公司成为上市公司的全资子公司，上市公司将标的公司及其土地、房产、设备等纳入公司资产管理体系，标的公司重要资产的购买和处置等事项须按照上市公司相关治理制度履行审批程序。同时，上市公司依托自身管理水平及资产运营能力，结合上市公司整体战略进一步优化资源配置，提高资产利用率，增强上市公司和标的公司的综合竞争力。业务方面，上市公司将进一步把握标的公司的经营管理和业务方向，将标的公司纳入上市公司统一战略发展规划中，在采购、生产、运营等方面实现更全面的资源共享和优势互补，实现业务协同发展。

## **四、资产基础法评估的作价高于评估基准日的公司可辨认净资产公允价值的原因，并结合前述问题进一步分析本次评估作价的公允性**

### **（一）资产基础法评估的作价高于评估基准日的公司可辨认净资产公允价值的原因**

本次收购标的公司属于非同一控制下收购，购买方合并成本大于合并中取得被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额应当确认为商誉。本次评估中资产基础法评估的作价高于评估基准日的公司可辨认净资产公允价值、即商誉产生的原因，详见“问题 4、关于标的公司业务”之“二、”的相关内容。

### **（二）结合前述问题进一步分析本次评估作价的公允性**

结合前述问题可知，上市公司对所租赁标的公司土地、房产、设备等资产的使用程度较高。上市公司问界 M9 系列产品的产能利用率和产销量均较高，能够消化收购标的公司后新增的产能。标的公司不存在经济性贬值的风险，收购完成后上市公司将提高标的公司资产利用率，在采购、生产、运营等方面实现更全面的资源共享和优势互补，实现业务协同发展。

截至评估基准日，标的公司资产基础法评估估值为 81.64 亿元，增值率为 7.46%，PB 倍数 1.07 倍，标的公司整体估值具有合理性，具体分析如下：

## 1、与租赁行业上市公司的 PB 倍数对比分析

龙盛新能源主营业务系对外提供超级工厂的生产性租赁服务，A 股上市公司中暂无可比公司。从所属行业角度，龙盛新能源属于经营租赁行业，租赁行业主要上市公司有渤海租赁和华铁应急。上市公司渤海租赁和华铁应急的市净率与标的公司市净率对比分析如下：

证券代码	证券简称	市净率
000415.SZ	渤海租赁	0.51
603300.SH	华铁应急	1.83
平均值		1.17
龙盛新能源		1.07

注 1：可比上市公司市净率=上市公司 2024 年 6 月 30 日总市值/上市公司 2024 年 6 月 30 日归属于母公司所有者权益；

注 2：可比公司数据来源为其定期报告、公开披露文件；

注 3：华铁应急于 2024 年 11 月 1 日变更简称为海南华铁。

## 2、与仅用资产基础法作为定价依据的交易案例对比分析

标的公司属于重资产型企业，本次交易仅采用资产基础法一种评估方法，市场上仅采用资产基础法一种方法进行评估的部分案例进行对比分析如下：

单位：万元

上市公司	标的资产	市净率
连云港	新苏港投资 40% 股权	1.32
盐田港	深汕投资 100% 股权	1.07
创新新材	北京华联综合超市股份有限公司全部资产及负债	0.91
平均值		1.10
赛力斯	龙盛新能源 100% 股权	1.07

因此，龙盛新能源作为重资产企业并提供生产性租赁服务，本次交易以资产基础法作为评估方法，市净率与租赁行业上市公司及仅用资产基础法定价的案例基本一致，评估增值具有合理性，不存在损害上市公司及中小股东利益的情况。

综上，本次评估作价结合行业实际情况及相关资产实际运营情况，充分考虑了相关资产使用情况、产品产销情况、产能利用情况等，各类资产的评估方法合理，评估假设、评估参数皆是基于企业资产的现实状况和相关资料所得出，符合



评估准则或行业惯例，且符合资产实际经营情况，本次评估市净率指标处于合理范围内，评估作价具有公允性，不会损害公司及公司中小股东利益。

## 五、中介机构核查程序和核查意见

### （一）核查程序

针对上述事项，评估机构履行了以下核查程序：

1、向上市公司管理层了解租赁范围内土地、房产、设备等的具体使用、产品生产和销售情况。收集了相关产品的设计产能和实际产量、销量相关资料，并测算产能利用率和产销率；

2、结合可能引起经济性贬值的各种因素，收集了宏观经济数据、市场供需情况和标的公司经营情况等相关资料；

3、获取超级工厂附近其他厂房与房屋租赁合同，获取标的公司未来收入、成本费用等相关预测数据，查阅行业内代工费等披露信息，结合租金收益及相关支出测算，复核关于标的公司经济性贬值的量化分析；

4、收集了行业政策、产品需求、竞争格局、产能利用率及在手订单等相关资料和数据，向上市公司管理层了解收购完成后对相关资产的管理和后续业务安排；

5、审阅了标的公司审计报告和评估报告，结合相关会计准则，分析了评估作价高于评估基准日标的公司可辨认净资产公允价值的原因。

### （二）核查意见

经核查，评估机构认为：

1、上市公司租赁标的公司土地、房产、设备等均处于正常使用状态，相关产品生产的产能利用率较高，产品销售情况良好；

2、截至本回复出具日，标的公司不存在经济性贬值风险；

3、本次交易不影响上市公司设计产能，预计相关产能也能得到有效消化，收购完成后上市公司将提高标的公司资产利用率，在采购、生产、运营等方面实

现更全面的资源共享和优势互补，实现业务协同发展；

4、本次资产基础法评估的作价高于评估基准日的公司可辨认净资产公允价值，主要系本次收购标的公司属于非同一控制下收购，购买方合并成本大于合并中取得被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额应当确认为商誉所致。本次评估作价结合行业实际情况及相关资产实际运营情况，充分考虑了相关资产使用情况、产品产销情况、产能利用情况等，各类资产的评估方法合理，评估假设、评估参数皆是基于企业资产的现实状况和相关资料得出，符合评估准则或行业惯例，且符合资产实际经营情况，本次评估市净率指标处于合理范围内，评估作价具有公允性，不会损害公司及公司中小股东利益。

（此页无正文，为《中京民信（北京）资产评估有限公司关于上海证券交易所<关于赛力斯集团股份有限公司发行股份购买资产申请的审核问询函>（上证上审（并购重组）〔2024〕34号）资产评估相关问题回复之核查意见》之签章页）

中京民信（北京）资产评估有限公司



2025年1月7日