

本报告依据中国资产评估准则编制

珠海英搏尔电气股份有限公司
拟转让股权所涉及的
珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2025]第B02-0072号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二五年六月六日

目 录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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的概况	5
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	27
十二、评估报告使用限制说明.....	28
十三、资产评估报告日.....	28
资产评估报告附件	30

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

七、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关注并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。

珠海英搏尔电气股份有限公司
拟转让股权所涉及的
珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2025]第 B02-0072 号

珠海英搏尔电气股份有限公司：

北京华亚正信资产评估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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：珠海英搏尔电气股份有限公司拟转让所持有的珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司股权。为此，需对珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司在评估基准日的股东全部权益。

评估范围：珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、流动负债。

评估基准日：2025 年 3 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：本次评估采用资产基础法评估结果作为珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日

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	3,639.86	3,639.86	-	-

珠海英搏尔电气股份有限公司拟转让股权所涉及的
珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司股东全部权益资产评估报告

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%
非流动资产	9,295.57	20,263.45	10,967.88	117.99
其中：投资性房地产	9,079.04	20,263.45	11,184.41	123.19
固定资产	216.53	-	-216.53	-100.00
资产总计	12,935.43	23,903.31	10,967.88	84.79
流动负债	13.25	13.25	-	-
负债总计	13.25	13.25	-	-
净资产（所有者权益）	12,922.18	23,890.06	10,967.88	84.88

在满足评估假设的前提下，珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司股东全部权益在评估基准日采用资产基础法的评估值为 23,890.06 万元，评估增值 10,967.88 万元，增值率 84.88%。

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

珠海英搏尔电气股份有限公司
拟转让股权所涉及的
珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告正文

华亚正信评报字[2025]第 B02-0072 号

珠海英搏尔电气股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对珠海英搏尔电气股份有限公司拟实施股权转让行为所涉及的珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为珠海英搏尔电气股份有限公司，被评估单位为珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：珠海英搏尔电气股份有限公司

统一社会信用代码：9144040077096114X2

住所：珠海市高新区唐家湾镇科技六路 6 号 1 栋

法定代表人：姜桂宾

注册资本：25,582.92 万元

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：2005 年 01 月 14 日

经营期限：2005 年 01 月 14 日至 无固定期限

经营范围：一般项目：电力电子元器件制造；电力电子元器件销售；汽车零部件及配件制造；新能源汽车电附件销售；电动机制造；软件开发；软件销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；电气设备修理；电气设备销售；五金产品批发；五金产品零售；机械电气设备制造；工程和技术研究和试验发展；电机制造；电池制造；电池销售；电池零配件生产；蓄电池租赁；配电开关控制设备制

造；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。

（二）被评估单位概况

1. 公司基本情况

公司名称：珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司

统一社会信用代码：91440400MA4UXCQK3H

住所：珠海市高新区唐家湾镇科技六路7号综合楼一楼A区

法定代表人：姜桂宾

注册资本：12,900万元

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2016年11月04日

经营期限：2016年11月04日至无固定期限

经营范围：主要经营范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；新能源汽车电附件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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. 公司历史沿革及股权状况

自公司成立至评估基准日，珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司的股东均为珠海英搏尔电气股份有限公司，持股比例100%。

3. 公司经营管理结构

评估基准日，珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司无工作人员，其日常经营由母公司珠海英搏尔电气股份有限公司员工兼任。

4. 被评估单位近三年财务状况

本项目评估基准日为2025年3月31日，被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

近三年一期资产负债表情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	评估基准日
1	流动资产	19,240,506.03	30,969,799.26	35,193,926.47	36,398,630.31
2	非流动资产	107,141,932.00	98,241,100.24	93,931,724.40	92,955,710.57
3	其中：投资性房地产	87,835,717.20	85,049,589.64	91,590,325.98	90,790,379.94
4	固定资产	17,383,860.11	12,650,563.32	2,308,227.25	2,165,330.63
5	长期待摊费用	934,989.19	347,454.07		

珠海英搏尔电气股份有限公司拟转让股权所涉及的
珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司股东全部权益资产评估报告

序号	项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	评估基准日
6	递延所得税资产	987,365.50	193,493.21	33,171.17	
7	资产总计	126,382,438.03	129,210,899.50	129,125,650.87	129,354,340.88
8	流动负债	141,802.32	666,603.86	100,439.10	132,502.51
9	负债合计	141,802.32	666,603.86	100,439.10	132,502.51
10	所有者权益	126,240,635.71	128,544,295.64	129,025,211.77	129,221,838.37

被评估单位近三年一期经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	评估基准日
1	营业收入	3,083,467.11	10,011,502.87	5,716,983.87	1,426,975.92
2	营业成本	2,452,406.75	4,082,472.84	3,925,950.97	831,349.13
3	营业利润	-1,017,264.53	3,097,532.22	641,288.17	262,168.81
4	利润总额	-1,017,264.60	3,097,532.22	641,238.17	262,168.81
5	净利润	-762,948.47	2,303,659.93	480,916.13	196,626.60

被评估单位 2022 年度、2023 年度会计报表由被评估单位提供，未经审计，2024 年度评估基准日财务数据来源于致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，审计报告号为致同审字（2025）第 442C031168 号。

5. 被评估单位整体经营情况

被评估单位主要经营业务为自有房地产租赁。

6. 执行的主要会计政策

（1）固定资产

1) 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

I. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

II. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2) 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命

不同或者以不同方式为企业提提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-40 年	5	4.75-2.38
机器设备	5-10 年	5	19.00-9.50
运输设备	10 年	5	9.50
电子设备及其他	3-5 年	5	31.67-19.00

3) 固定资产处置

当固定资产被处置，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(2) 无形资产

1) 无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5.00	直线法摊销	
特许权使用费	5.00	直线法摊销	
土地使用权	50.00	直线法摊销	

使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序：

截止资产负债表日被评估单位不存在使用寿命不确定的无形资产。

2) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

被评估单位内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

开发阶段支出资本化的具体条件：

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

I.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

II.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

III. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

IV.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

V.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

被评估单位进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，

如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（4）收入的确认原则

收入确认和计量所采用的会计政策

被评估单位在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，被评估单位在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。被评估单位按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指被评估单位因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。被评估单位根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。被评估单位以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，被评估单位按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在被评估单位履约的同时即取得并消耗被评估单位履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制被评估单位履约过程中在建的商品。
- 被评估单位履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且被评估单位在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，被评估单位在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。被评估单位考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，被评估单位按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够

合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，被评估单位在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，被评估单位考虑下列几项：

- 被评估单位就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 被评估单位已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 被评估单位已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 被评估单位已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

被评估单位根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时被评估单位的身份是主要责任人还是代理人。被评估单位在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，被评估单位为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，被评估单位为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

（5）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，被评估单位评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，被评估单位将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1) 被评估单位作为承租人

I. 使用权资产

在租赁期开始日，被评估单位对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁

激励相关金额：

被评估单位发生的初始直接费用；

被评估单位为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

被评估单位后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，被评估单位在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

被评估单位按照前述“长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

II. 租赁负债

在租赁期开始日，被评估单位对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

被评估单位采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用被评估单位的增量借款利率作为折现率。

被评估单位按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，被评估单位重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，被评估单位按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁

付款额的指数或比率发生变动，被评估单位按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

III.短期租赁和低价值资产租赁

被评估单位选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

IV.租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，被评估单位相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，被评估单位相应调整使用权资产的账面价值。

2) 被评估单位作为出租人

在租赁开始日，被评估单位将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。被评估单位作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

I.经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。被评估单位将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

II.融资租赁会计处理

在租赁开始日，被评估单位对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。被评估单位对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

被评估单位按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，被评估单位将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，被评估单位分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，被评估单位自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

3) 售后租回交易

公司按照前述“收入的确认原则”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

I.作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

II.作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“被评估单位作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项

与转让收入等额的金融资产。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人珠海英搏尔电气股份有限公司是被评估单位珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司的控股股东，持有被评估单位 100.00%的股权。

(四) 资产评估委托合同约定的评估报告使用人

本评估报告使用人为委托人，资产评估委托合同中未约定其他评估报告使用人。

二、评估目的

珠海英搏尔电气股份有限公司拟转让所持有珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司的股权。为此，需对珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司在评估基准日的股东全部权益。

(二) 评估范围

1. 评估范围为珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括流动资产、投资性房地产、固定资产、流动负债。总资产账面值为 12,935.43 万元，总负债账面价值为 13.25 万元，净资产账面价值为 12,922.18 万元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	36,398,630.31
2	非流动资产	92,955,710.57
3	其中：投资性房地产	90,790,379.94
4	固定资产	2,165,330.63
5	资产总计	129,354,340.88
6	流动负债	132,502.51
7	净资产（所有者权益）	129,221,838.37

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值来源于致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告，审计报告号为致同审字（2025）第 442C031168 号。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

3. 引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地服务为评估目的；

2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

无。

（二）法律法规依据

1. 《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第二次修订）；

2. 《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）；

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

4. 《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第二次修订）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全

人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

7. 《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第二次修正）；

8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（根据 2019 年 4 月 23 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

9. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

10. 《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

12. 《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）；

13. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

14. 《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税[2017]58 号）；

15. 《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）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

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

7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
17. 《会计监管风险提示第5号--上市公司股权交易资产评估》（中国证监会2013年2月6日）；
18. 《监管规则适用指引—评估类第1号》。

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 建设用地规划许可证；
3. 建设工程规划许可证；
4. 设备购置合同及付款凭证。

（五）取价依据

1. 《珠海市各类建筑工程建筑安装平均造价》（珠海市建设工程造价事务中心2024年7月12日发布）；
2. 《省发展改革委关于印发广东省价格认定相关技术参数参照标准的通知》（粤发改价格〔2018〕481号）；
3. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
4. 中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》（2025年3月20日）
5. 企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；
6. 企业提供的未来年度经营发展计划、措施等；
7. 企业与相关单位签订的租赁合同；
8. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
9. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
10. 其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；
3. 企业提供的收益法评估预测明细表；
4. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
5. 致同会计师事务所有限公司出具的 2025 年 3 月 31 日专项审计报告；
6. 同花顺 iFinD 数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

按照《资产评估执业准则-企业价值》，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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法和收益法。

1.收益法

收益法适用的前提条件：

- A.被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- B.资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- C.被评估对象预期获利年限可以预测。

被评估单位以房产租赁为主要收益来源，公司历史经营情况、基准日经营情况、未来收益可预测情况均可获取，因此被评估单位股东全部权益价值的评估适用于收益法。

2.市场法

市场法适用的前提条件：

A.要有一个充分活跃、有效的公开市场，在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方行情，因此可以排除个别交易的偶然性。

B.公开市场上存在足够数量的相同或类似的可比交易案例；

C.可比案例与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，且能够收集到与评估活动相关的具有代表性、合理性和有效性的信息资料。

由于难以获取可比企业经营和财务数据信息，因此不选用市场法。

3.资产基础法

资产基础法适用的前提条件：

A.被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；

B.具备可利用的历史资料；

C.不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债。

根据资产基础法的适用条件、结合被评估单位历史成本资料的可利用程度、资产负债表表内的各项资产、负债可识别情况分析，适用于资产基础法。

（二）资产基础法

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金和其他应收款。

（1）货币资金

货币资金包括银行存款，对货币资金通过核实银行对账单、银行函证，以核实后的价值确定评估值。

（2）其它应收款

对各种其他应收款采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2. 非流动资产

（1）投资性房地产

本次评估的投资性房地产为综合楼、厂房、门卫、厂区绿化及道路，及其占用土地，根据评估对象、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，对于投资性房地产的评估方法采用市场法。

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

（2）机器设备

由于企业申报的设备均为厂区配套设备，供承租人使用，在厂房评估时作为配套设施一并评估，此处不再重复评估。

3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为应交税费，评估人员根据被评估单位提供的明细表，清查核实负债在评估基准日的实际债务人、负债额，在查阅核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

（三）收益法

1. 概述

本次采用收益法中现金流量折现法（DCF）对评估对象价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

2. 基本评估思路

以企业经审计的历史年度会计报表为基础，结合企业未来发展战略及规划，并综合分析、考虑被评估单位的人力资源、资本结构、经营状况、自身优劣势、持续经营盈利能力及所在行业现状与发展前景等估算其股东全部权益价值。

即按收益途径采用现金流折现法（DCF），以加权资本成本（WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产、非经营性资产的价值和企业对外长期股权投资的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。

3. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

基本公式：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值+长期股权投资价值-非经营性负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，被评估单位无付息债务。

①经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中—P 为评估基准日的企业经营性资产价值；

— F_i 为评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

— r 为折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

— n 为详细预测期；

— i 为详细预测期第 i 年。

其中：企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

折现率采用加权平均资本成本 WACC 模型确定。

权益资本成本 ke 采用资本资产定价模型 CAPM 确定。

②非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无直接关系的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次对非经营性资产、负债主要采用成本法进行单独分析和评估。

③溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需多余的、评估基准日后企业自

由现金流量预测不涉及的资产。本次对溢余资产主要采用成本法进行单独分析和评估。

④长期股权投资价值

被评估单位无长期股权投资。

(2) 主要参数的确定

1) 收益期和预测期的确定

收益期是对被评估单位未来预期收益的期限界定，是指资产具有活力的期间，即从评估基准日到企业收益结束日的区间。

被评估单位的主要收益来源是房地产租赁收益，核心资产是工业厂房，收益期应考虑公司营业期限、土地剩余年限、房产剩余年限孰短，因此收益期限取土地终止年限到 2054 年 2 月 3 日，故预测期确定为 2025 年 4 月-2054 年 2 月。

2) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本估价模型（WACC）确定。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times \frac{D}{D + E} \times (1 - T)$$

其中： K_e ：权益资本成本

E ：权益的市场价值

K_d ：债务资本成本

D ：付息债务的市场价值

T ：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（CAPM）。CAPM 模型公式：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

其中： R_f 为无风险报酬率

ERP 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数

β 为评估对象权益资本的预期市场风险系数

(四) 评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定资产基础法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定评估工作计划。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作。

（二）现场调查收集资料阶段

评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要核实调查。

1. 评估人员核实被评估单位提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量、分布状况、资产性质及特点，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼等事项。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5. 委托人及被评估单位采取适当形式在提供的评估申报明细表及相关重要资料上进行确认，评估人员对评估中使用的重要资料进行了核查、验证，以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核，根据公司各级内部审核反馈意见修改后出具并提交正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2. 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。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的；

3. 假设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；

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业以目前的房地产租赁模式持续经营；

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

6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

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保持一致；

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、方式与目前保持一致；

3. 假设评估基准日后，被评估单位在各年度内均匀获得净现金流；

4. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

5. 评估人员所依据的对比案例的财务数据、交易数据等均真实可靠。

本评估报告的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，签名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。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

截至评估基准日，珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司总资产账面价值为 12,935.43 万元，评估价值为 23,903.31 万元，增值额为 10,967.88 万元，增值率为 84.79%；总负债账面价值为 13.25 万元，评估价值为 13.25 万元，无增减变动；净资产账面价值为 12,922.18 万元，股东全部权益评估价值为 23,890.06 万元，增值额为 10,967.88 万元，增值率为 84.88%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日

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	3,639.86	3,639.86	-	-
非流动资产	9,295.57	20,263.45	10,967.88	117.99
其中：投资性房地产	9,079.04	20,263.45	11,184.41	123.19
固定资产	216.53	-	-216.53	-100.00
资产总计	12,935.43	23,903.31	10,967.88	84.79
流动负债	13.25	13.25	-	-
负债总计	13.25	13.25	-	-
净资产（所有者权益）	12,922.18	23,890.06	10,967.88	84.88

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

珠海鼎元新能源汽车电气研究院有限公司在评估基准日 2025 年 3 月 31 日持续经营的前提下，经审计后的企业账面净资产为 12,922.18 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 14,940.72 万元。较所有者权益账面金额增值 2,018.53 万元，增值率

为 15.62%。

(三) 两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

1. 差异分析

被评估单位主要靠出租房产获取收益，收益法从房地产租赁收益的角度对企业价值进行评估，资产基础法是对各单项资产进行评估，其中房地产是从售价角度进行评估，因此造成了两种结果的差异。

2. 评估结果的选取

根据目前房地产行情来看，普遍存在租售比过低的情况，因此售价更能体现房产价值，因此选取资产基础法的评估结果更为合理。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

(一) 根据《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(二) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。

(三) 租赁事项

评估基准日，被评估单位房产出租给母公司珠海英搏尔电气股份有限公司，珠海英搏尔电气股份有限公司又将房地产出租给日海智能设备（珠海）有限公司。最终承租方日海智能设备（珠海）有限公司表示拟长期租赁。基于本次评估目的，珠海英搏尔电气股份有限公司拟转让持有的被评估单位股权，转让之后，被评估单位将直接与最终承租方日海智能设备（珠海）有限公司签订租赁合同，并保持长期租赁的合作关系。

(四) 关于收益预测的说明

基于上述租赁事项，本次以最终承租方日海智能设备（珠海）有限公司签订的租赁合同中的租赁事项作为参考依据进行收益预测；被评估单位拟以现状继续出租，期后不再购进新的资产，并以此情况出具说明，本次预测基于该情况不再考虑资产的更新支出。

(五) 本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的交易

税费等对资产估值的影响。

（六）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项对估值的影响、未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及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。
6. 未征得评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 6 月 6 日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

资产评估师：_____

王茹

资产评估师：_____

张野

资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二五年六月六日

资产评估报告附件目录

- 一、被评估单位审计报告；
- 二、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、资产评估机构营业执照副本复印件
- 七、签名资产评估师资格证明文件复印件
- 八、资产评估明细表和各级汇总表