

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**晋亿实业股份有限公司  
拟非公开发行股票购买资产  
涉及的广州晋亿汽车配件有限公司  
股东全部权益价值**

# **资产评估报告**

开元评报字[2018]399号

共1册，第1册



**开元资产评估有限公司**

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一八年九月十日

## 目录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	7
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	7
二、评估目的	27
三、评估对象和评估范围	27
四、价值类型	28
五、评估基准日	28
六、评估依据	29
七、评估方法	31
八、评估程序实施过程和情况	44
九、评估假设	46
十、评估结论	47
十一、特别事项说明	50
十二、资产评估报告使用限制说明	51
十三、资产评估报告日	52
资产评估报告附件	53

## 声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、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国家法律、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。

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、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、

行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、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。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**晋亿实业股份有限公司  
拟非公开发行股票购买资产  
涉及的广州晋亿汽车配件有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告摘要**

开元评报字[2018]399号

**晋亿实业股份有限公司：**

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托方”或“晋亿实业公司”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用收益法和资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对贵公司拟非公开发行股票购买资产涉及的广州晋亿汽车配件有限公司（以下简称“广州晋亿公司”）的股东全部权益于评估基准日2018年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

**一、评估目的**

晋亿实业股份有限公司拟非公开发行股票购买资产事宜，需对该经济行为所涉及的广州晋亿汽车配件有限公司于评估基准日2018年5月31日的股东全部权益的市场价值进行评估，以满足委托方拟实施上述经济行为的需要。故：

本次评估的目的是为晋亿实业股份有限公司提供拟非公开发行股票购买资产涉及的广州晋亿汽车配件有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年5月31日的市场价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围**

本次评估的对象为广州晋亿汽车配件有限公司于评估基准日2018年5月31日股东全部权益价值。

本次评估的范围为广州晋亿汽车配件有限公司于评估基准日2018年5月31日经审计的全部资产及负债。

**三、价值类型**

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

**四、评估基准日**

本次评估的基准日为2018年5月31日。

**五、评估方法**

本次评估采用收益法和资产基础法，以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

## 六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日2018年5月31日，广州晋亿汽车配件有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为18,627.94万元、负债总额账面值为10,987.75万元、所有者（股东）权益账面值为7,640.19万元；

经评估，广州晋亿汽车配件有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年5月31日的市场价值的评估结论为**11,396.48万元（大写为人民币壹亿壹仟叁佰玖拾陆万肆仟捌佰元整）**。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

## 七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，广州晋亿公司存在5项未决诉讼，具体如下：

序号	原告	被告	案号	案由	交易金额 (元)	案件进展
1	广州晋亿 汽车配件 有限公司	中山市仁合五金制品厂	(2018)粤 0112 民初 890 号	买卖合 同纠纷	74,652.70	2018/7/9 开庭
2		东莞市攀达五金有限公司	(2018)粤 0112 民初 690 号	买卖合 同纠纷	11,300.60	2018/7/19 开庭
3		广州市展兹螺 丝模具制造有	(2018)粤 0112 民初 891 号	买卖合 同纠纷	75,000.00	2018/8/2 开庭

晋亿实业股份有限公司拟非公开发行股票购买资产  
涉及的广州晋亿汽车配件有限公司股东全部权益价值资产评估报告

		限公司				
4		东莞市大朗国正五金加工厂	(2017)粤 0112 民初 6898 号	买卖合同纠纷	48,042.30	2018/5/17 已开庭,法院判决胜诉,公告后申请强制执行。
5		东莞市清溪勤鑫五金制品厂	/	买卖合同纠纷	90,589.25	已于 4.27 准备好资料,提交至律师处,待起诉
合计					299,584.85	

(六) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日,广州晋亿公司存在经营性租赁资产,具体如下:

序号	出租人	设备名称及规格型号	数量	租赁单价(元/月)	起租日	租期(月)
1	广州年益叉车设备有限公司	FD30T3CS 3吨柴油自动波叉车	1	2,350.00	2017/9/28	12
2	广州佛斯股份有限公司黄埔分公司	TCM FD30T3C 柴油自动波叉车	1	2,300.00	2018/2/1	10
3	广州佛斯股份有限公司黄埔分公司	TEU FD35T 柴油自动波叉车	1	2,300.00	2018/2/1	10
4	广州年益叉车设备有限公司	CPCD30 3吨柴油自动波叉车	1	2,450.00	2017/4/13	24
5	广州年益叉车设备有限公司	CPCD50 5吨柴油自动波叉车	1	5,200.00	2017/4/13	36
6	广州年益叉车设备有限公司	CPCD85 8.5吨柴油自动波叉车	1	7,350.00	2017/4/13	36

(七) 评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他特别说明事项

无。

## 八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年9月10日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



**晋亿实业股份有限公司  
拟非公开发行股票购买资产  
涉及的广州晋亿汽车配件有限公司  
股东全部权益价值**

**资产评估报告**

开元评报字[2018]399号

**晋亿实业股份有限公司：**

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托方”或“晋亿实业公司”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用收益法和资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对贵公司拟非公开发行股票购买资产涉及的广州晋亿汽车配件有限公司（以下简称“广州晋亿公司”）的股东全部权益于评估基准日2018年5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委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

**（一）委托人概况**

本次评估的委托人是晋亿实业股份有限公司（以下简称“委托人”或“晋亿实业公司”）。其概况如下：

**1.主要登记事项**

委托人于评估基准日的《企业法人营业执照（副本）》载明的主要内容如下：

统一社会信用代码：913300006094582496

名称：晋亿实业股份有限公司

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

法定代表人：蔡永龙

注册资本：79,269.00万元人民币

成立日期：1995年11月17日

经营期限：1995年11月17日至\*\*\*\*\*

住所：浙江省嘉善经济开发区晋亿大道8号

经营范围：生产销售紧固件、钨钢模具、五金制品、钢丝拉丝、铁道扣件，从事非配额许可证、非专营商品的收购出口业务，紧固件产品的研究和开发业务，从事钢轨及上述同类产品的批发、进出口业务（涉及配额、许可证、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）、佣金代理（拍卖除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是广州晋亿汽车配件有限公司（简称“公司”或“广州晋亿公司”或“被评估单位”）。其概况如下：

### 1.被评估单位基本情况

#### 1.1.主要登记事项

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：914401167499231817

名称：广州晋亿汽车配件有限公司

类型：有限责任公司（中外合资）

法定代表人：蔡永龙

注册资本：壹仟伍佰万元整（美元）

成立日期：2003年7月21日

经营期限：2003年7月21日至2053年7月21日

住所：广州经济技术开发区永和经济区新业路58号

经营范围：汽车零部件及配件制造（不含汽车发动机制造）；金属丝绳及其制品制造；其他金属加工机械制造；销售本公司生产的产品（国家法律法规禁止经营的项目除外；涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营）；佣金代理；紧固件制造。（具体经营范围以审批机关核定的为准；涉及许可项目的，以许可审批部门核定的为准。）

#### 1.2 历史沿革

##### ①公司设立

2003年7月21日，广州晋亿汽车配件有限公司（以下简称“公司”或“广州晋亿公司”）经广州市人民政府外经贸穗开合资证字[2003]0014号文件批准，由晋亿实业股份有限公司（以下简称“晋亿实业”）和美国永龙扣件物流公司（以下简称“永龙物流”）共同出资组建的中外合资企业，注册资本500.00万美元。公司第一期出资合计749,607.45美元由广州市南方会计师事务所有限公司审验并出具

(2003)南会验字第 066 号《验资报告》。公司第二期出资合计 4,250,392.55 美元由广州市南方会计师事务所有限公司审验并出具 (2007)南会验字第 040 号《验资报告》。完成两次出资后,公司股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (美元)	持股比例%	实缴出资额 (美元)	出资方式	实缴出资比例%
1	晋亿实业有限公司	3,750,000.00	75%	3,750,000.00	货币	75%
2	永龙扣件物流公司 (YL FASTENER LOGISTICS COMPANY)	1,250,000.00	25%	1,250,000.00	货币	25%
	合计	5,000,000.00	100%	5,000,000.00		100%

### ②经营范围、注册资本变更

2007 年 8 月 20 日,公司召开董事会,决议在公司原经营范围的基础上增加分销经营范围并增加公司注册资本。

变更后的经营范围是:加工、销售系列汽车专用高强度紧固件、五金制品、钢丝拉线、铁道扣件,提供产品售后服务。从事以上相关产品的批发、零售、进出口及佣金代理(拍卖除外)业务(不设店铺经营,涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理)。

注册资本变更后为 1,500.00 万美元,即新增注册资本 1,000.00 万美元。其中晋亿实业增资 750.00 万美元,永龙物流增资 250.00 万美元,分期缴清。第一期增缴合计 2,002,009.29 美元由广州远华会计师事务所审验并出具穗远华验字(2008)第 0021 号《验资报告》。第二期增缴合计 1,000,000.00 美元由广州远华会计师事务所审验并出具穗远华验字(2008)第 0197 号《验资报告》。第三期增缴合计 1,000,000.00 美元由广州远华会计师事务所审验并出具穗远华验字(2009)第 0053 号《验资报告》。第四期增缴合计 1,463,293.29 美元由广州远华会计师事务所审验并出具穗远华验字(2009)第 0098 号《验资报告》。第五期增缴合计 4,534,697.42 美元由广州远华会计师事务所审验并出具穗远华验字(2009)第 0110 号《验资报告》。上述增资完成后,公司股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (美元)	持股比 例%	实缴出资额 (美元)	出资 方式	实缴出 资比例%
1	晋亿实业有限公司	11,250,000.00	75%	11,250,000.00	货币	75%
2	永龙扣件物流公司 (YL FASTENER LOGISTICS COMPANY)	3,750,000.00	25%	3,750,000.00	货币	25%
	合计	15,000,000.00	100%	15,000,000.00		100%

### ③股权转让

2013年10月16日，公司召开董事会，决议同意永龙物流将其持有的公司25%的股权计375.00万美元的出资额以2,800.00万元人民币的价格转让给晋正投资有限公司。2013年11月26日，公司于广州市工商行政管理局经济技术开发区分局完成本次变更并登记。

变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (美元)	持股比例%	实缴出资额 (美元)	出资方式	实缴出资比例%
1	晋亿实业有限公司	11,250,000.00	75%	11,250,000.00	货币	75%
2	晋正投资有限公司	3,750,000.00	25%	3,750,000.00	货币	25%
	合 计	<b>15,000,000.00</b>	<b>100%</b>	<b>15,000,000.00</b>		<b>100%</b>

## 2.被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

被评估单位2016年12月31日、2017年12月31日及2018年5月31日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年5月31日
流动资产：			
货币资金	61.33	275.62	128.09
应收票据	351.02	164.30	5.00
应收账款	4,233.06	4,211.12	4,459.14
预付款项	20.86	13.35	20.72
其他应收款	7.99	18.93	14.14
存货	5,607.82	5,853.02	6,475.73
其他流动资产	23.78	322.80	272.39
流动资产合计	10,305.87	10,859.14	11,375.22
非流动资产：			
固定资产	7,525.61	6,933.35	6,718.90
在建工程	100.42	92.62	23.35
无形资产	501.78	531.29	510.47
非流动资产合计	8,127.82	7,557.26	7,252.72
<b>资产总计</b>	<b>18,433.69</b>	<b>18,416.41</b>	<b>18,627.94</b>
流动负债：			

晋亿实业股份有限公司拟非公开发行股票购买资产  
涉及的广州晋亿汽车配件有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年5月31日
应付账款	5,014.97	4,429.43	6,021.31
预收款项	94.96	103.79	47.22
应付职工薪酬	67.92	78.45	69.37
应交税费	62.26	95.74	28.17
其他应付款	3,919.71	3,919.97	3,871.69
一年内到期的非流动负债	1,800.00		
流动负债合计	10,959.83	8,627.38	10,037.75
非流动负债：			
长期应付款		1,800.00	950.00
非流动负债合计		1,800.00	950.00
<b>负债合计</b>	<b>10,959.83</b>	<b>10,427.38</b>	<b>10,987.75</b>
所有者权益：			
实收资本(或股本)	10,759.61	10,759.61	10,759.61
未分配利润	-3,285.74	-2,770.58	-3,119.42
<b>所有者权益合计</b>	<b>7,473.86</b>	<b>7,989.03</b>	<b>7,640.19</b>

被评估单位2016年12月31日、2017年12月31日及2018年5月31日经营情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目/报表日年度	2016年度	2017年度	2018年5月累计发生额
营业收入	16,572.75	19,337.13	9,009.19
营业成本	14,432.11	16,985.73	8,309.88
营业利润	-189.10	512.10	-351.62
利润总额	-189.08	515.16	-348.84
净利润	-189.08	515.16	-348.84

上表年报财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告；基准日财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具天健审[2018]7683号审计报告。

### 3.被评估单位的业务经营情况

广州晋亿汽车配件有限公司主要从事紧固件原料精线生产、五金工具的研发

与生产销售。

#### 4.被评估单位的重要资产状况

对列入评估范围的重要资产的物理、权属等情况的说明：

**1.1.存货：**广州晋亿汽车配件有限公司的存货包括原材料、在产品和产成品，账面价值 7,518.65 万元，存货跌价准备 1,042.92 万元，账面净额 6,475.73 万元。具体情况介绍如下：

1.1.1 原材料：账面净额 3,503.52 万元，其中，原材料账面余额 3,571.35 万元（包含材料成本差异 259.55 万元），存货跌价准备 67.83 万元，共计 2844 项，包括盘元/盘条、精线、轴承、型密封圈、抽线模、镀锌内接、镀锌三通、电磁阀、三角橡胶带、高压油管、骨架油封及其他工具材料。被评估单位产品销量较好，原材料集中存放于公司各仓库，部分原材料存在呆滞情况。

1.1.2 在产品：账面价值 319.46 万元，包括精线、紧固件等，处于正常生产状态中。

1.1.3 产成品：账面净额 2,652.74 万元，其中，产成品账面余额 3,627.84 万元（包含材料成本差异 217.42 万元），存货跌价准备 975.09 万元，共计 16537 项，包括精线、紧固件（螺帽、螺栓、螺丝等）、牙条、手工具等，存放于公司成品仓，设有专门管理员负责管理，部分存在呆滞情况。

**1.2.固定资产：**广州晋亿汽车配件有限公司的固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆以及电子设备，账面原值合计 12,833.54 万元，账面净值合计 6,718.90 万元。

1.2.1 房屋建筑物：被评估单位申报评估的房屋建筑物共计 5 项，账面原值 5,279.90 万元，账面净值 3,973.91 万元，包括办公楼、精线仓库、酸洗车间、热处理与精线拉丝车间、自动仓库、房产值班室。房屋均坐落于广州开发区新业路 58 号，已办理不动产权证，产权证对共用土地未予分割。房屋所有权取得方式为自建，建筑面积共计 24,711.28m<sup>2</sup>，共有情况为单独所有。建筑物目前自用作厂房，使用状况较好，外墙为条砖，车间简单装修，层高约 6m，办公室为一般办公室装修。房屋建筑物具体情况如下表：

序号	建筑物名称	权证编号	权属人	取得方式	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	结构	土地面积(m <sup>2</sup> )	房屋共有情况
1	房产单体二（热处理、精线拉丝车间）	粤（2016）广州市	广州晋亿汽车配件有限公司	自建	2010/1/1	4766.0037	钢混	43705	单独所有
2	酸洗车间				2010/1/2	1459.7961			

晋亿实业股份有限公司拟非公开发行股票购买资产  
涉及的广州晋亿汽车配件有限公司股东全部权益价值资产评估报告

3	房产单体一（办公楼、精线仓库）	不动产权第			2010/1/1	12426.7731		
4	房产值班室	0620079			2010/1/1	63.3304		
5	自动仓库	4号			2012/3/31	5995.3767		
合计						24711.28		43705

1.2.2 构筑物：被评估单位申报评估的构筑物共计 5 项，账面原值 394.33 万元，账面净值 180.36 万元，包括道路、连廊、围墙及厂区绿化。

1.2.3 机器设备：被评估单位申报评估的机器设备共计 176 项，账面原值合计 6,826.41 万元，账面净值合计 2,523.95 万元，主要为紧固件原料精线生产设备、自动仓库及行车，其中精线生产用设备主要购置于台湾。另应环保部门相关要求，公司现有两台锅炉均已停用。除锅炉外其余设备运行情况正常，现场勘察外观情况一般。

1.2.4 车辆：被评估单位申报评估的车辆共计 8 辆，账面原值 119.01 万元，账面净值 31.33 万元，已办理车辆行驶证，车辆所有人为广州晋亿汽车配件有限公司。包括北京现代、起亚牌非营运小型轿车各 1 辆，别克牌非营运小型普通客车 1 辆，解放牌货运中型厢式货车 2 辆，解放牌货运重型普通货车 1 辆，江淮牌货运轻型厢式货车 1 辆，江淮牌货运中型厢式货车 1 辆。部分货运车辆成新情况较差。

1.2.5 电子设备：被评估单位申报评估的电子设备共计 287 项，账面原值 213.89 万元，账面净值 9.34 万元，主要为办公用设备。包括电脑、打印机、办公桌椅、空调等，均在正常使用中。

以上固定资产产权归广州晋亿汽车配件有限公司所有，无抵押、质押、担保等情况。

**1.3.无形资产：**被评估单位申报评估的无形资产包括土地使用权、其他无形资产（软件），账面价值 510.47 万元。

1.3.1 土地使用权：被评估单位申报评估的土地使用权共计 1 项，土地原始入账价值 529.39 万元，账面价值 403.99 万元。委估宗地与地上建筑物共同办理不动产权证，对共用土地未予分割。具体情况如下表：

序号	土地权证编号	土地使用权人	座落	地类	使用权类型	取得日期	年限	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	粤（2016）广州市不动产权第 06200794 号	广州晋亿汽车配件有限公司	广州开发区新业路 58 号	工业	出让	2005/12/31	50 年	43,705.00

1.3.2 其他无形资产：被评估单位申报评估的其他无形资产共计 2 项，账面价值 106.48 万元，分别为 2009 年 9 月购置的 ERP 系统与 2017 年 5 月购置的 EBS 系统。

## 5.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

1.1 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

1.2 记账本位币：以人民币为记账本位币；

1.3 会计制度：执行企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

1.4 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则；

1.5 应收账款：对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含，下同）的，按其余额的 2% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 20% 计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 50% 计提；账龄 3 年以上的，按其余额的 100% 计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、其他应收款、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

1.6 存货：包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。发出存货采用月末一次加权平均法。资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。存货的盘存制度为永续盘存制。A 级模具材料按照五五摊销法进行摊销，其他模具材料按照一次转销法进行摊销。

1.7 固定资产及折旧：公司固定资产采用年限平均法计提折旧，折旧年限及年折旧率分别为：

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	10	2.25-3.00
通用设备	年限平均法	3-5	0-3	19.40-33.33



晋亿实业股份有限公司拟非公开发行股票购买资产  
涉及的广州晋亿汽车配件有限公司股东全部权益价值资产评估报告

专用设备	年限平均法	10	3-5	9.50-9.70
运输工具	年限平均法	4	5	23.75

1.8 在建工程：在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认，在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

1.9 无形资产：使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。其中土地使用权摊销年限为 50 年，软件的摊销年限为 5-10 年。使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 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；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 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，能证明其有用性；(4) 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；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

2.0 税项：公司适用的主要税种及其税率列示如下

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%

地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

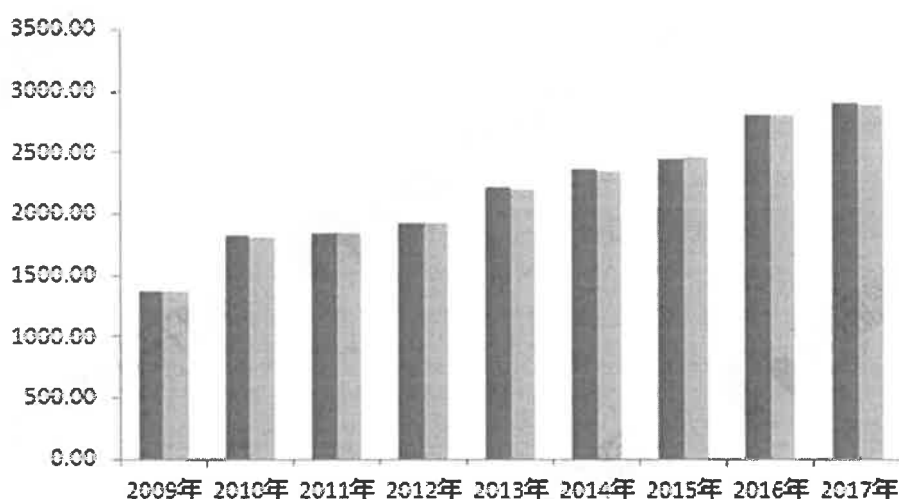
## 6.被评估单位所在行业现状与发展前景

### 汽车紧固件行业分析

#### ①汽车用紧固件采购需求分析

从2011-2017年我国汽车产销量增速放缓。2017年我国汽车产销分别完成2901.54万辆和2887.89万辆，比上年分别增长3.195%和3.04%。

图表1：2011-2017年中国汽车产销规模走势图（单位：万辆）



（资料来源：前瞻产业研究院整理）

统计数据表明，中国汽车紧固件产品品种满足率已达到60%以上，国内市场满足率已高达70%以上，一般低档产品生产能力已大大超过了市场需求。作为劳动密集型和原材料密集型的汽车紧固件，中国也正在加大各方面的技术研发和设备引进力度。

但是，比较国外先进紧固件水平，中国紧固件综合技术稍微落后，对关键部件缸盖螺栓、连杆螺栓、轮胎螺栓由于材料的原因，还是以进口产品为主，虽然国内对此也在进行同步研究，但当前还不能批量生产，无法满足市场需求。目前，我国汽车用紧固件市场主要存在以下问题。

图表2：我国汽车用紧固件市场存在问题分析

存在问题	分析
自主创新能力有待提高	产品大多数仿照国外，缺乏原创性成果和具有自主知识产权的品牌与产品，专用材料少，产量难以达到经济规模，且材料技术标准混乱，基础技术数据与行业统计数据贫乏。
产品开发能力有待提高	高强度紧固件品种和质量，对汽车水平及整车质量具有重要影响；当前国内汽车紧固件厂家的开发能力仍然比较薄弱，为新车配套的能力远远不够
汽车紧固件行业发展滞后于汽车工业发展	汽车紧固件企业相对于我国汽车行业的发展是缓慢的，像一汽、东风汽车的紧固件企业附属于主机厂，这种现状导致了它的研发能力完全依附于主机厂的研发能力，依附于主机厂的更新换代，是被动的
装备、检测水平落后	大多数企业在装备检测方面是相对落后的，品质水平不高，质量稳定性是不强的。

（资料来源：前瞻产业研究院整理）

## ②汽车用紧固件发展趋势及前景

我国汽车紧固件竞争力的提升很大程度上得益于BYD、长城等汽车公司的出现。汽车工业的发展对于紧固件产品也提出了更高的要求，前瞻认为，未来汽车紧固件将呈现以下发展趋势。

图表3：我国汽车紧固件市场发展趋势分析

趋势	分析
对钢材的要求越来越高	作为汽车联结部件的螺栓，为适应汽车高设计应力和轻量化的要求，对钢材提出了更高的要求
质量检测更为严格	提高产品水平，需要大量的计算分析和试验验证，国内企业也正在加大在线监控手段，用模具保证大规模生产高端紧固件产品的尺寸公差和行位公差。
优质、耐用是未来需求的发展趋势	新整车时代需要的是既经济又便于使用、既可以取代机械紧固件又能很好地连接橡胶、铝制和塑料零部件的汽车紧固件。

（资料来源：前瞻产业研究院整理）

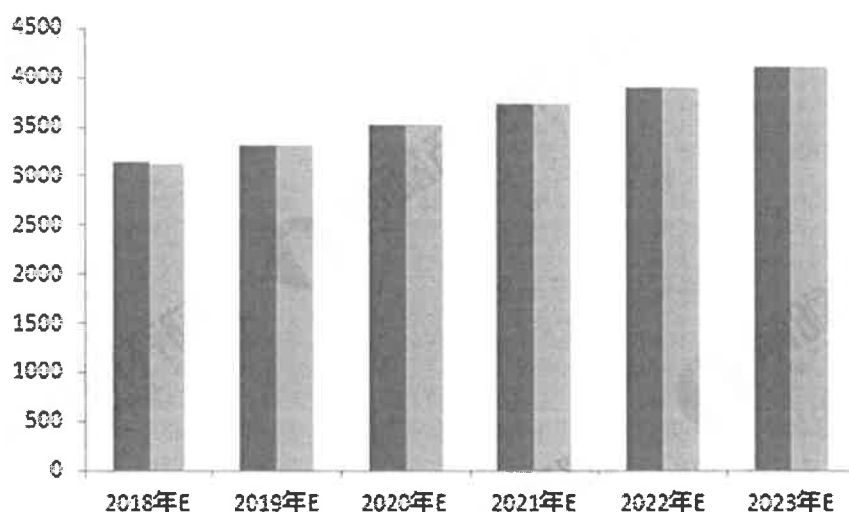
从汽车行业看，汽车紧固件的需求约占整个紧固件行业总销量的23%左右，

行业占比最高。在汽车工业市场上，汽车专用紧固件几乎可以被应用在每一个子系统上。

虽然汽车市场增长速度减缓，但市场竞争仍然激烈，加上汽车对紧固件产品品质，诸如轻量化、环保、长寿命等方面要求的不断提高，汽车紧固件企业的装备将会继续更新改造。可见，汽车紧固件的市场空间是巨大的。

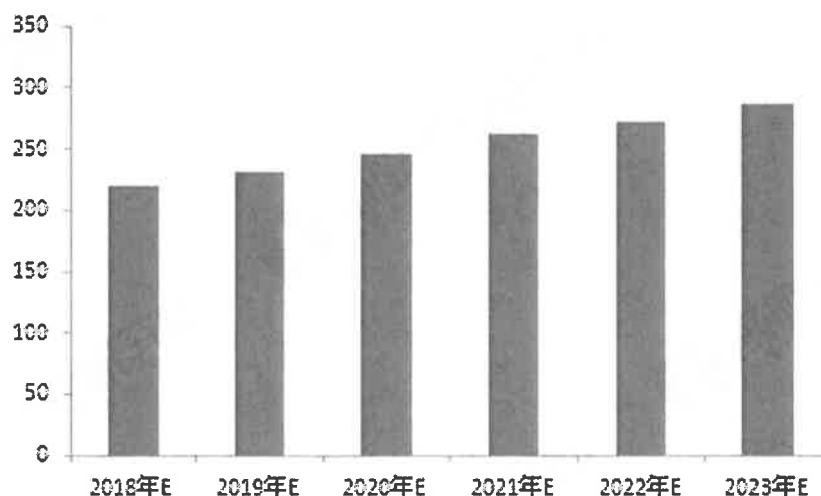
根据前瞻产业研究院的分析预测，到2022年我国汽车产量将在4112万辆左右。据统计，一辆轻型车或乘用车紧固件约580种规格、50kg、5000件左右；而一辆中型或重卡商用车约需紧固件5710件、质量90kg，若按每辆车70kg计算，2023年汽车紧固件市场规模将突破285万吨。如果将汽车维修等需求考虑在内，届时会有更大的需求量。

图表4：2018-2023年中国汽车产销规模预测（单位：万辆）



（资料来源：前瞻产业研究院整理）

图表5：2018-2023年中国汽车紧固件市场规模预测（单位：万吨）



（资料来源：前瞻产业研究院整理）

（以上数据来自前瞻产业研究院发布的《2018-2023年中国紧固件行业产销需求预测与转型升级分析报告》）

## （2）影响行业发展的有利和不利因素

### 1) 有利因素

产业竞争行业和技术环境分析：

紧固件行业竞争非常激烈，近几年行业内厂家的设备、规模、人员、技术等都在快速成长，设备和资源差别大不；但是在汽车紧固件行业能得到各大OEM厂家认可的紧固件生产商屈指可数；可利用现有的晋亿品牌效应，借助于系统、高效的管理理念，服务客户满意，稳步提升，扩大现有的市场份额。

### 2) 不利因素

从国内来看，我国紧固件出口金额前五名的地区分别是浙江嘉兴、浙江宁波、浙江其他、上海其他、广东深圳，主要集中在紧固件行业较为发达的地域。浙江囊括了上半年中国紧固件出口总贸易量及总贸易额两项的龙头老大一席。作为中国紧固件出产的大省，浙江拥有四大紧固件国内驰名生产区：海盐、温州、宁波及嘉兴，其在紧固件业界的实力可见一斑。

另外拥有紧固件集中度较高的区域主要为河北、广东区域，这两个区域与华东紧固件相比除了规模以外主要有以下3个劣势导致其产业升级缓慢，无法形成出口集中优势。

①分布区域分散，无法形成单一区域性企业集中的大基地；

②产品结构单一、产品相对偏中低档；

③企业规模普遍较小，尤其是河北永年区域目前仍有一半以上是家庭作坊式生产；

④出口转弱，内贸竞争加剧，产业亟待升级。

紧固件出口量转弱，势必导致紧固件内贸竞争更加激烈，紧固件主要用于汽车工业、电子工业和建筑及维修工业，其中，汽车工业是最大的用户，需求量约占紧固件总销量的23.2%。随着汽车行业的发展，轻量化已经成为世界汽车行业的潮流。平均1辆轿车的紧固件约1500个，每辆车螺栓装配的总时间约2.5-3.2小时。可见紧固件的品种和质量对主机水平及整车质量和重量具有重要影响。目前高强度、高精度的工业用紧固件仍依赖于进口；在低端市场，紧固件竞争更加激烈，企业的技术、环保、能耗、设备、人才等竞争力在国际上仍有部分处于落后之势。

在原材料价格居高不下的环境中,低档标准件产能过剩成为整个紧固件行业发展的绊脚石。因此紧固件产品要由“低端”向“高端”发展。

### (3) 被评估单位主要的竞争优势

#### ①原材料采购价格优势

广州晋亿汽车配件有限公司紧固件采用材料+加工费的价格策略,价格有优势;质量稳定;

#### ②进货渠道稳定

广州晋亿汽车配件有限公司是和大钢厂合作,原材料质量有保障,公司资金雄厚,免除了客户担心供应渠道断裂的风险;

#### ③管理优势

晋亿集团采用了 EBS 系统管理,并且建立了“晋亿购”网络交易平台,方便顾客快捷高效的进行采购。

#### ④品牌优势

其母公司晋亿实业是国内唯一一家紧固件上市公司,是行业龙头,具有品牌优势。

### (4) 被评估单位未来市场定位

①2018 年原材料市场价格因前期上涨较多,所以年初预期将是有下跌的趋势,但北方供暖期限产,将是影响钢材价格的主要因素,所以供暖期内价格较难掌控,待冬季北方供暖期结束后,钢材市场价格将逐渐稳定。2018 年在环境保护及空污改善持续进行下,企业面对环保整改的压力将持续存在,所以市场将持续淘汰一些环保整改不到位或不规范的企业,以及国家将持续对钢铁行业去产能下,对公司业务销售将是充满机遇及挑战的一年。由于人们对产品质量意识逐年在增强,劣质产品在被淘汰,不正规对手厂家纷纷倒下。公司致力于质量第一的经营理念,更新设备,进行技术改造,备足盘元库存,缩短交期,加强服务,满足客户需求,才能抓住机会,从而增加市场占有率。

②2018 年公司的目标是先改善目前公司交期较长,质量稳定度不够等缺失,稳定并深挖现有客户,再抢占竞争对手的市场份额,多开发一些汽车配套厂家及利润高的客户来增加公司的利润,提高公司的服务质量,用产品的质量和业务人员的服务来赢取客户的满意。

③要再加大力度的扩展市场份额,针对公司与主要竞争对手定价价格偏高的适当调整价格,以扩大占领市场。

## 7.影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

### 7.1 2018 年中国宏观经济形势分析

宏观经济直接和间接地引导或约束微观经济的运行，企业的价值实现过程中会直接或间接受到宏观经济的影响。因此，分析中国的宏观经济形势，预测中国宏观经济形势的未来趋势是企业前景预测的基础组成部分。

初步核算，一季度国内生产总值 198783 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 8904 亿元，同比增长 3.2%；第二产业增加值 77451 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 112428 亿元，增长 7.5%。

#### 1) 农业生产形势较好

一季度，猪牛羊禽肉产量 2316 万吨，同比增长 1.8%；其中，猪肉产量 1543 万吨，增长 2.1%。生猪存栏 41523 万头，同比下降 1.2%；生猪出栏 19983 万头，增长 1.9%。3 月份全国主要农区气候条件总体有利，大部分农区日照和墒情适宜，春耕春播进展顺利。

#### 2) 工业生产总体稳定

一季度，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.8%，增速比 1-2 月份回落 0.4 个百分点，与上年同期持平。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 7.9%，集体企业增长 0.1%，股份制企业增长 7.0%，外商及港澳台商投资企业增长 5.5%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 0.9%，制造业增长 7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 10.8%。新行业新产品迅速发展。高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 11.9%和 8.8%，分别快于规模以上工业 5.1 和 2.0 个百分点。集成电路产量同比增长 15.2%，新能源汽车增长 139.4%，工业机器人增长 29.6%。规模以上工业企业产销率达到 97.9%，比上年同期提高 0.3 个百分点。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.0%，环比增长 0.33%。3 月份，制造业采购经理指数为 51.5%，比上月提高 1.2 个百分点。

1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9689 亿元，同比增长 16.1%；规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.1%，比上年同期提高 0.33 个百分点。

#### 3) 服务业较快增长

一季度，全国服务业生产指数同比增长 8.1%，增速比 1-2 月份加快 0.1 个百分点，比上年同期回落 0.2 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业保持较快增长。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 8.3%，

比1-2月份加快0.3个百分点，与上年同期持平。1-2月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长14.1%，比上年同期加快0.7个百分点。

3月份，服务业商务活动指数为53.6%，比上月小幅回落0.2个百分点，但仍高于上年均值。铁路运输业、航空运输业、邮政快递业、电信广播电视和卫星传输服务、互联网软件信息技术服务、货币金融服务、资本市场服务、保险业等行业商务活动指数均位于55.0%及以上的较高景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为60.1%，连续10个月高于60.0%。

#### 4) 民间投资增速加快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）100763亿元，同比增长7.5%，增速比1-2月份回落0.4个百分点，比上年同期回落1.7个百分点。其中，民间投资62386亿元，增长8.9%，比1-2月份加快0.8个百分点，比上年同期加快1.2个百分点。分产业看，第一产业投资2900亿元，增长24.2%；第二产业投资35813亿元，增长2.0%，其中制造业投资增长3.8%；第三产业投资62050亿元，增长10.0%，其中基础设施投资增长13.0%。高技术制造业投资同比增长7.9%，增速比全部投资快0.4个百分点。从环比看，3月份固定资产投资（不含农户）比上月增长0.57%。

#### 5) 商品房待售面积继续减少

一季度，全国房地产开发投资21291亿元，同比增长10.4%，增速比1-2月份加快0.5个百分点，比上年同期加快1.3个百分点，其中住宅投资增长13.3%。房屋新开工面积34615万平方米，同比增长9.7%，其中住宅新开工面积增长12.2%。全国商品房销售面积30088万平方米，增长3.6%，其中住宅销售面积增长2.5%。全国商品房销售额25597亿元，增长10.4%，其中住宅销售额增长11.4%。房地产开发企业土地购置面积3802万平方米，同比增长0.5%。3月末，全国商品房待售面积57329万平方米，比上月末减少1138万平方米。一季度，房地产开发企业到位资金36770亿元，同比增长3.1%。

#### 6) 市场销售持续活跃

一季度，社会消费品零售总额90275亿元，同比增长9.8%，增速比1-2月份加快0.1个百分点，比上年同期回落0.2个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额77096亿元，增长9.7%；乡村消费品零售额13179亿元，增长10.7%。按消费类型分，餐饮收入9711亿元，增长10.3%；商品零售80564亿元，增长9.8%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位化妆品类、家用电器和音



像器材类商品同比分别增长 16.1%和 11.4%，分别比上年同期加快 6.2 和 3.4 个百分点。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 10.1%，比 1-2 月份加快 0.4 个百分点，环比增长 0.73%。

一季度，全国网上零售额 19318 亿元，同比增长 35.4%，比上年同期加快 3.3 个百分点。其中，实物商品网上零售额 14567 亿元，增长 34.4%，占社会消费品零售总额的比重为 16.1%，同比提高 3.7 个百分点；非实物商品网上零售额 4751 亿元，增长 38.7%。

#### 7) 贸易顺差大幅收窄

一季度，货物进出口总额 67516 亿元，同比增长 9.4%。其中，出口 35389 亿元，增长 7.4%；进口 32127 亿元，增长 11.7%。进出口相抵，顺差 3262 亿元，比上年同期收窄 21.8%。贸易方式结构进一步优化，一般贸易进出口增长 13.2%，占进出口总额的 58.3%，比上年同期提高 2.0 个百分点。机电产品仍为出口主力，机电产品出口增长 9.5%，占出口总额的 59.4%。对前三大贸易伙伴进出口保持增长，我国对欧盟、美国和东盟进出口分别增长 8.2%、6.3%和 13.7%；与部分“一带一路”共建国家进出口增势较好，对俄罗斯、波兰和哈萨克斯坦等国进出口分别增长 20.5%、16.6%和 16.2%。3 月份，进出口总额 22453 亿元，同比下降 2.5%。其中，出口 11078 亿元，下降 9.8%；进口 11375 亿元，增长 5.9%。

一季度，规模以上工业企业实现出口交货值 27145 亿元，同比增长 7.6%。3 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 10016 亿元，增长 4.0%。

#### 8) 市场物价涨势温和

一季度，全国居民消费价格同比上涨 2.1%，涨幅比 1-2 月份回落 0.1 个百分点，比上年同期扩大 0.7 个百分点。其中，城市上涨 2.2%，农村上涨 2.0%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 1.9%，衣着上涨 1.2%，居住上涨 2.4%，生活用品及服务上涨 1.6%，交通和通信上涨 0.7%，教育文化和娱乐上涨 2.2%，医疗保健上涨 6.0%，其他用品和服务上涨 1.4%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.1%，猪肉价格下降 9.9%，鲜菜价格上涨 6.6%。3 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.1%，涨幅比上月回落 0.8 个百分点，环比下降 1.1%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比上涨 3.7%，涨幅比 1-2 月份回落 0.3 个百分点，比上年同期回落 3.7 个百分点。3 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 3.1%，涨幅比上月回落 0.6 个百分点，环比下降 0.2%。一季度，全国工业生产者购进价格同比上涨 4.4%；3 月份同比上涨 3.7%，环比下降 0.3%。

#### 9) 就业形势总体稳定

1至3月份,全国城镇调查失业率分别为5.0%、5.0%和5.1%,分别比上年同月下降0.2、0.4和0.1个百分点;31个大城市城镇调查失业率分别为4.9%、4.8%和4.9%,分别比上年同月下降0.1、0.2和0.1个百分点。一季度末,外出务工农村劳动力总量17441万人,比上年同期增加188万人,增长1.1%。

#### 10) 居民收入稳步增长

一季度,全国居民人均可支配收入7815元,同比名义增长8.8%,扣除价格因素实际增长6.6%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入10781元,扣除价格因素实际增长5.7%;农村居民人均可支配收入4226元,扣除价格因素实际增长6.8%。城乡居民人均收入倍差2.55,比上年同期缩小0.02。全国居民人均可支配收入中位数6580元,同比名义增长8.5%。

#### 11) 转型升级成效明显

供给侧结构性改革扎实推进。一季度,全国工业产能利用率为76.5%,比上年同期提高0.7个百分点。去库存成效突出,3月末商品房待售面积同比下降16.7%。去杠杆成效持续显现,2月末规模以上工业企业资产负债率为56.3%,同比下降0.8个百分点。实体经济成本继续降低,1-2月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为83.98元,同比减少0.33元。短板领域投资快速增长,一季度生态保护和环境治理业、公共设施管理业、农业投资同比分别增长34.2%、13.4%和25.4%,分别快于全部投资26.7、5.9和17.9个百分点。

经济结构继续优化。一季度,第三产业增加值对国内生产总值增长的贡献率为61.6%,高于第二产业25.5个百分点。最终消费支出对经济增长的贡献率为77.8%,高于资本形成总额46.5个百分点。新动能快速成长。一季度,全国新登记企业132.3万户,同比增长5.4%,日均新登记企业1.47万户。工业战略性新兴产业增加值同比增长9.6%,比规模以上工业快2.8个百分点。绿色发展稳步推进。一季度,单位国内生产总值能耗同比下降3.2%。

总的来看,一季度国民经济延续稳中有进、稳中向好的发展态势,支撑经济迈向高质量发展的有利条件不断积累增多,为全年经济稳定健康发展打下良好基础。但也要看到,国际环境不确定性上升,国内发展不平衡不充分问题仍然突出,改革发展任务艰巨。下阶段,要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻落实党的十九大和中央经济工作会议精神,按照政府工作报告部署,坚持稳中求进工作总基调,落实新发展理念,深化供给侧结构性改革

革，大力实施创新驱动，进一步扩大改革开放，增强发展内生动力，引导稳定预期，推动经济持续健康发展。

（以上数据来源于中华人民共和国国家统计局）

## 7.2 2018 年广东省区域经济因素分析

2018 年 1-4 月，广东经济运行保持基本平稳。工业生产扩大，财政金融保持平稳，先行指标较为积极，但需求有所收缩。

### （1）规模以上工业企业生产回升

1-4 月，广东规模以上工业增加值 9690.49 亿元，同比增长 7.3%，增幅比一季度提高 0.6 个百分点，同比提高 0.2 个百分点。从企业类型看，1-4 月，民营工业增加值同比增长 10.1%，增幅比一季度提高 1.8 个百分点；国有及国有控股企业增长 10.2%，增幅比一季度提高 0.2 个百分点；外商及港澳台投资企业增长 3.4%，增幅比一季度回落 0.6 个百分点。从三大支柱产业看，1-4 月，计算机、通信和其他电子设备电子信息业，电气机械和器材制造业增加值分别同比增长 10.8%、9.8%，增幅比一季度提高 1.7 个、1.0 个百分点；汽车制造业增加值增长 11.1%，增幅比一季度略回落 0.1 个百分点。

### （2）三大需求增速略有放缓

①固定资产投资增幅回落。1-4 月，广东固定资产投资同比增长 10.5%，增幅比一季度回落 0.8 个百分点，同比回落 2.1 个百分点。其中：民间投资增长 11.2%，基础设施投资增长 11.9%，工业投资下降 4.6%。

房地产开发投资增幅有所回落，销售面积降幅扩大。1-4 月，广东房地产开发投资同比增长 21.2%，增幅比一季度回落 1.7 个百分点，同比提高 5.7 个百分点。商品房销售面积同比下降 14.2%，降幅比 1-3 月扩大 4.9 个百分点，增幅同比回落 19.1 个百分点。

②消费品市场增幅略有放缓。1-4 月，广东社会消费品零售总额 12691.30 亿元，同比增长 9.7%，增幅比一季度回落 0.2 个百分点，同比回落 0.8 个百分点。1-4 月，限额以上单位汽车类（增长 7.5%）增幅比一季度回落 2.3 个百分点；粮油食品类、饮料类、烟酒类、服装鞋帽类、日用品类、化妆品类等基本生活用品类（增长 10.3%）增幅比一季度回落 1.1 个百分点；家具类、建筑装潢材料类同比增长 1.1%和 1.0%，增幅比一季度分别回落 0.7 和 1.3 个百分点。

③进出口增速继续回落。1-4 月，广东进出口总额 21041.8 亿元，增长 5.3%，增幅比一季度回落 2.9 个百分点，同比回落 8.4 个百分点。其中出口 12386.8 亿

元，同比下降 0.6%，增幅比一季度回落 3.1 个百分点，同比回落 13.8 个百分点；进口 8654.9 亿元，增长 15.1%，增幅比一季度回落 2.2 个百分点，同比提高 0.6 个百分点。一般贸易进出口增速(增长 11.4%)快于加工贸易进出口(增长 6.2%) 5.2 个百分点。1-4 月，工业出口交货值增长 5.3%。

### (3) 财政金融运行平稳

①财政收支相对平稳。1-4 月，广东完成一般公共预算收入 4208.45 亿元，同比增长 10.7%，增幅比一季度回落 0.1 个百分点，同比回落 1.6 个百分点；其中税收收入 3423.37 亿元，同比增长 12.5%，占地方一般公共预算收入的 81.3%。完成一般公共预算支出 4745.60 亿元，同比增长 8.2%，增幅比一季度提高 2 个百分点，同比回落 25.4 个百分点；其中财政预算中的八项支出同比增长 13.0%，增幅比一季度提高 2.4 个百分点。

②金融机构存款增速回升，贷款增速平稳。4 月末，全省金融机构本外币存款余额 198480.29 亿元，同比增长 7.6%，增幅比今年 3 月末提高 0.8 个百分点，比上年 4 月末回落 3 个百分点；金融机构本外币贷款余额 132606.79 亿元，增长 13.6%，增幅与今年 3 月末持平，比上年 4 月末回落 1 个百分点。

### (4) 先行指标仍较积极

①工业用电量增速回升。1-4 月，全社会用电量同比增长 7.5%，增幅与一季度持平，同比提高 2.4 个百分点。其中，工业用电量增长 5.5%，增幅比一季度提高 1.5 个百分点，同比回落 1.7 个百分点。

②货、客运量增速虽有所回落，但仍保持正增长。1-4 月，货运量同比增长 3.4%，增幅同比回落 6.3 个百分点，比一季度回落 0.8 个百分点；客运量同比增长 3.3%，增幅同比回落 2.3 个百分点，比一季度提高 0.2 个百分点；主要港口货物吞吐量同比增长 8.8%，增幅同比回落 1.7 个百分点，比一季度回落 1.2 个百分点。

③居民消费价格指数和工业生产者购进价格指数涨幅略有放缓解。1-4 月，居民消费物价指数累计增长 2.1%，涨幅比一季度回落 0.1 个百分点，同比提高 0.8 个百分点；工业生产者购进价格指数累计增长 2.1%，涨幅比一季度回落 0.3 个百分点，同比回落 3.9 个百分点；工业生产者出厂价格指数累计增长 0.8%，涨幅与一季度持平，同比回落 3.4 个百分点。工业品价格“剪刀差”从一季度的 1.6 个百分点缩小到 1.3 个百分点。

(2018 年 1-4 月数据来源于广东统计信息网)

## 8.委托人与被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位母公司。

### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告约定的其他使用人为委托方、被评估单位及法律、法规规定的报告使用者。

## 二、评估目的

晋亿实业股份有限公司拟非公开发行股票购买资产事宜，需对该经济行为所涉及的广州晋亿汽车配件有限公司于评估基准日2018年5月31日的股东全部权益的市场价值进行评估，以满足委托方拟实施上述经济行为的需要。故：

本次评估的目的是为晋亿实业股份有限公司提供拟非公开发行股票购买资产涉及的广州晋亿汽车配件有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年5月31日的市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 委托评估的评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为广州晋亿汽车配件有限公司于评估基准日2018年5月31日的股东全部权益价值。本次委托评估的评估范围为广州晋亿汽车配件有限公司申报的于评估基准日拥有的全部资产及承担的全部负债。具体情况如下：

广州晋亿汽车配件有限公司申报评估的会计报表的总资产账面值为18,627.94万元（其中：流动资产账面值为11,375.22万元、固定资产账面值为6,718.90万元、在建工程账面值为23.35万元、无形资产账面值为510.47万元）、总负债账面值为10,987.75万元（其中：流动负债账面值为10,037.75万元、非流动负债为950.00万元）、股东权益账面值为7,640.19万元。详见《资产清查评估明细表》。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面值及被评估单位评估基准日会计报表业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的“天健审[2018]7683号”无保留意见的《审计报告》。

### (二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认无形资产。

### （三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

## 四、价值类型

### （一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

### （二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2018年5月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

（一）评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

（二）评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

（三）评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1. 晋亿实业股份有限公司第五届董事会第五次会议决议；
2. 本次评估的《资产评估委托合同》。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号, 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);
2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);
7. 《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50号, 经财政部、国家税务总局令第65号修订);
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)
9. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
10. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
11. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国保险法>等五部法律的决定》第三次修正);
12. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第127号);
13. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》[证监会公告(2008)14号];
14. 《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》(中国证

券监督管理委员会令73号)；

15.其他与资产评估相关的法律、法规。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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——资产评估程序》(中评协[2017]31号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号)；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号)；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36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. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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)；

### (四) 资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照等(复印件)；
2. 被评估单位的机动车行驶证(复印件)；
3. 国有土地使用权出让合同、不动产权证等(复印件)；
4. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等(复印件)；
5. 其他相关权属依据。

### (五) 评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 国家统计局、广东省统计局发布的统计资料；
4. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有關询价资料和参数资料；
5. 被评估单位所在行业的相关资料；



6. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》;
7. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等;
8. 《中国汽车网》;
9. 《汽车报废标准》及相关补充规定;
10. 机械工业信息研究院编制的2018年《中国机电产品报价手册》;
11. 被评估单位的未来投资计划与发展规划;
12. 被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料;
13. 评估基准日证券市场有关资料;
14. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料;
15. 其他相关资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 宏观经济分析资料;
2. 行业统计资料及行业内专家研究报告;
3. 被评估单位前三年及评估基准日财务资料以及评估基准日至报告出具日的财务资料;
4. wind资讯金融终端的相关资料;
5. 其他相关参考资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》及《企业国有资产评估报告指南》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。

#### 1. 收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现

金流折现模型两种。

1.1企业自由现金流折现模型基本公式为：

企业整体价值=未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值+预测期后价值评估值

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

其中：P- 评估对象整体价值；

r- 折现率；

t- 明确预测期；

A<sub>i</sub>—明确预测期第i年预期企业自由现金流量；

A<sub>t</sub>—未来第t年预期企业自由现金流量；

i—收益计算期；

n-收益预测期限。

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.2股权自由现金流折现模型基本公式为：

股东全部权益价值=未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P—股东全部权益价值；

r—折现率；

t- 明确预测期；

$A_i$ —明确预测期第*i*年预期股权自由现金流量；

$A_t$ —未来第*t*年预期股权自由现金流量；

*i*—收益计算期；

$B$ —单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销—营运资金追加额—资本性支出+付息债务增加（减：减少）

## 2.市场法

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资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，估算评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值= $\sum$ 被评估单位相应价值指标 $\times$ 可比企业价值比率（或价值乘数） $\times$ 调整因素 $\times$ 权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料，比较评估对象与该等可比交易案例的异同，考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为：

评估对象价值=（比准价格1+比准价格2+比准价格3+……+比准价格*n*）  
 $/n$

股东全部权益价值=股权的市场价值

## 3.资产基础法（成本法）

企业价值评估中成本法称为资产基础法，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。其基本公式如下：

股东全部权益（净资产）价值=各单项资产评估值总额—负债评估值总额

### （二）评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、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，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

## 1.评估方法的适用性分析

### 1.1收益法

#### 1.1.1收益法应用的前提条件：

- ①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- ②收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

#### 1.1.2收益法的适用性分析

##### ①被评估单位的历史经营情况

被评估单位属于紧固件行业，其会计核算健全，管理有序，从其近3年经审计的会计报表数据表明：公司营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标基本略有提升，其来源真实合理，因此历史年度经营情况可以作为预测其未来年度收益的参考数据。

从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使被评估单位能够持续经营。

##### ②被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位近3年经审计的会计报表数据表明：公司营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标略有提升，其来源真实合理，评估对象的未来收益从其近三年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

##### ③评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

##### ④与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估广州晋亿汽车配件有限公司在理论上和实务上适宜采用收益法。

## 1.2 市场法

### 1.2.1 市场法应用的前提条件：

- ①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- ②相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

### 1.2.2 市场法的适用性分析

- ①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较少，不能够满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

- ②从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少（低于3家），不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

③本次评估不满足“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”以及“可比性”三个基本要求，故本次不能够选取市场法进行评估。

## 1.3 资产基础法（成本法）

### 1.3.1 成本法应用的前提条件：

- ①评估对象以持续使用为前提；
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- ③能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

### 1.3.2 资产基础法（成本法）的适用性分析

- ①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算健全，管理有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料

和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

### ②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

### ③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估被评估单位在理论上和实务上适宜采用资产基础法（成本法）。

## 2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估适宜选取收益法和资产基础法进行评估。

故本次评估选取收益法和资产基础法进行评估。

### （三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

#### 1.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

##### 1.1收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期（一般为五年）各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得被评估单位的整体（收益）价值，在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况，本

次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2018年6月1日至2023年12月31日，共五年一期，此阶段为被评估单位的高速增长时期；第二阶段为2024年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位将保持2023年的净收益水平。

其基本估算公式如下：

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=未来收益期内各期净现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估、预测期后价值评估值总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t—前阶段预测期，本次评估取评估基准日后5年1期；

$A_i$ —前阶段预测期第*i*年预期企业自由现金净流量；

$A_t$ —未来第*t*年预期企业自由现金净流量；

*i*—收益折现期（年）；

B—单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）、预测期后价值的评估值总额。

企业自由现金净流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

## 1.2收益法重要评估参数的确定

### 1.2.1收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

### 1.2.2收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金

流量作为收益法评估的收益指标。企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金净流量=净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-营运资本追加额

### 1.2.3折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本（WACC）作为被评估单位未来年期企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} WACC &= E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - t) \times R_d \\ &= 1 / (D/E + 1) \times R_e + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times R_d \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

R<sub>e</sub>：权益资本成本；

R<sub>d</sub>：债务资本成本；

t：企业所得税率。

## 2.资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

### 2.1流动资产

#### 2.1.1货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

#### 2.1.2 应收票据

通过核实原始凭证、承兑票据单，了解应收票据的结算对象、出票日期、到期日期及票面利率，核实账面余额的数值，以经审计核实后账面价值作为评估值。

#### 2.1.3应收及预付款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。

#### 2.1.4存货

委托评估的存货为原材料、产成品及在产品。

①原材料：原材料购买日与评估基准日相距不远，市场价格变化较小；对市场价格变化较小的原材料，以经核实无误后的账面原值估算其评估值。估算



公式如下：

评估值=实际数量×现行单价（包括运费的不含税价）

②产成品：本次对产成品的评估采用市场法评估如下：

评估公式：评估值=实际数量×评估单价

评估单价=不含税单价—销售税金—销售费用—所得税—部分利润

其中：销售费用和销售税金比率按企业 2015 年至 2018 年 5 月的销售费用和销售税金及附加占营业收入的平均比率确定；税后利润根据各商品的销售情况分别确定。

③在产品：评估人员对其财务资料进行核查，对实际情况进行详细核实，以其核实后账面值为其评估值。

### 2.1.5 其他流动资产

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

## 2.2 固定资产

### 2.2.1 房屋建筑物评估方法

委估房屋建筑物主要为厂房、车间、仓库及办公用房等，委估房屋建筑物所在地的房地产市场上同类成交案例甚少，而委估房屋建筑物亦不属于收益性房产，根据评估目的及委估房屋建筑物类资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。其评估公式为：

评估净值=评估原值×成新率

1) 评估原值=建安工程造价+前期费用及其它费用+资金成本+开发利润

#### ①建安工程造价

结合委估资产的实际特点，我们主要采用类比法，首先按定额测算出同类单项工程的工程造价，再采用评估建筑与相同结构类型工程造价差异进行修正的方法最终确定该评估建筑的工程造价。

#### ②前期费用及其它费用

广州晋亿公司申报的房屋建筑物均办理房地产权证，对房屋建筑物按广州市房屋建筑规费标准，前期费用及其它费用按下表列示的标准估算：

	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	可行性研究报告费	0.12%	工程费用	国家计委计投资[1999]第 1283 号
二	勘察设计费	2.60%	工程费用	国家计委建设部计价格(2002)10 号
三	建设单位管理费	2.00%	工程费用	建设部建标(1996)628 号

晋亿实业股份有限公司拟非公开发行股票购买资产  
涉及的广州晋亿汽车配件有限公司股东全部权益价值资产评估报告

四	工程监理费	2.00%	工程费用	发改价格（2007）670号
五	环境影响评价费	0.08%	工程费用	计价格[2002]125号
六	城市基础设施配套费	4.00%		计价格【2001】585号、粤价【2003】160号
合计		=工程造价×10.80%		

### ③资金成本

资金成本按合理工期的贷款利率估算。于评估基准日，借款期在1年以内的贷款利率为4.35%；建设资金按均匀投入设定，计息期按具体情况估算；其估算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times [(1 + \text{利率})^{(\text{正常工期} / 2)} - 1]$$

### ④开发利润

委估房屋建筑物为企业自用的厂房和办公用房，不考虑开发利润。

### 2) 成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、水电、装修各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算委估房屋建筑物的成新率。

本次评估对委估房屋建筑物采用综合成新率方法估算其成新率，其估算公式为：

#### ①综合成新率的估算公式

$$\text{综合成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) / 2$$

#### ②年限法成新率的估算公式

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### ③打分法成新率的估算

首先，评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量和现状作出鉴定，根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数；权重系数合计为1。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为100分。

### 2.2.2构筑物评估方法

委估构筑物及其他辅助设施为围墙、道路、连廊及厂区绿化等，根据评估目的及委估资产的实际用途、状况，采用重置成本法进行评估。其估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

评估原值=工程造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润

①工程造价

对委估构筑物以广州市市政工程历年参考造价及广州市建设工程结算文为依据，按广州市工程造价管理网公布的现行取费标准，结合建材价格和人工工资变化估算其工程造价。

②前期及其他费用的取费标准和依据：同房屋建筑物取费标准。

③资金成本

主要构筑物的资金成本估算方法与房屋的估算方法相同，构筑物考虑其工期短、占用资金少，其资金成本可忽略不计。

④开发利润

委估构筑物为企业自用，不考虑开发利润。

⑤成新率的估算

与房屋评估中的成新率估算方法相同。

2.2.3机器设备类固定资产

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

评估值=重置全价×成新率

评估原值的估算：

①机器设备评估原值的估算

评估原值=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+资金成本+其他费用

其中：

A、设备购置价：对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

B、运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%—6%计费；或接近期同类型设备运输合同数计列；对于按《中华人民共和

国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，运杂费中扣除 10%的增值税额。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

C、设备基础费：根据设备基础的实际工程量或根据设备基础的复杂程度，按设备购置价的 0%—17%估算，或接近期同类型设备基础实际合同数估算；

D、安装调试费：根据设备安装实际情况或根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%—45%估算；或接近期同类型设备安装调试费实际合同数估算；

E、资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；  
建设期六个月以内（含六个月），利率为 4.35%

建设期半年至一年（含一年），利率为 4.35%

建设期一年至三年（含三年），利率为 4.75%

F、其他费用：按具体情况考虑。

②车辆评估原值的估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：购置税按评估基准日现行市价估算；购置附加税按不含增值税的车辆购置价的 10%计算；其他费用主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

③价值不高的一般设备和电子设备评估原值的估算：

对于的价值不高的一般设备，如空调、电脑在内的现代办公设备等，此类设备结构简单、安装容易且目前市场竞争激烈，经销商提供送货上门，免费安装调试等服务，故以目前市场价为重置价值。

成新率的估算：

①在估算机器设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

采用综合分析法估算其成新率：综合成新率=（年限成新率+观察成新率）/2；

A、首先计算设备的年限成新率，初定该设备的尚可使用年限。年限成新率=尚可使用年限/设备总使用年限\*100%

B、通过对设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障

率等情况的现场勘查记录及分析，对设备现场勘查打分，得到该设备的观察成新率。

②对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率。根据《2017 年最新机动车强制报废标准规定》，非营运小型车辆取消使用年限限制，故营运车辆以三者中最低者估算其成新率，非营运小型车辆以成新率 2 和成新率 3 两者中较低者估算其成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率 1} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{成新率 2} = (\text{规定行驶里程} - \text{已运行里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.3，底盘 0.3，外观 0.15，内饰 0.1，电气设备 0.15，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

$$\text{成新率 3} = (\text{发动机系统得分} \times 0.3 + \text{底盘得分} \times 0.3 + \text{外观得分} \times 0.15 + \text{内饰得分} \times 0.10 + \text{电气设备得分} \times 0.15) / 100 \times 100\%$$

③对于价值较小的空调、电脑、打印机、办公桌椅等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

## 2.3 在建工程

在建工程采用重置成本法进行评估。针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

对于该在建工程，其完工日期与本次评估基准日接近，考虑工程施工周期短，资金成本占用金额较小，经清查核实，本次评估以经核实无误后的账面值作为评估值。

## 2.4 无形资产

1) 根据待估宗地所在市公布的最新地价资料，并结合地块位置及所掌握的资料，对于已取得土地权证的宗地我们选取最适宜的基准地价系数修正法进行评估，再根据待估宗地的实际情况具体修正力求得到客观、公正、科学、合理的土地使用权价格。

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取某估价对象时，根据当地基准地价水平、参照与估价对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在个别因素、容积率、开发程度等条件下确定修正

系数，修正基准地价从而得出地价的评估方法。

其计算公式为：

宗地价格=级别基准地价×(1+ $\sum K$ )×使用年期修正×交易期日修正±土地开发程度修正

式中： $\sum K$ ——影响地价的区域因素及个别因素修正系数之和

2) 对于外购的软件使用权，我们主要采用重置成本法进行评估。

①评估人员取得了被评估单位软件使用权的相关权属资料，确定软件使用权入账真实、合理；

②通过网上询价及参考价格资料，取得软件使用权于评估基准日的实际成交价格，以此作为软件使用权的重置成本；

③分析软件使用权技术更新情况，考虑软件使用权的更新升级费用；

④以询价获取的软件使用权重置成本与软件技术更新、升级费用之差作为该软件的评估值。

## 2.5 负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值估算其评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

### (一) 评估项目洽谈和评估工作准备阶段

#### 1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

#### 2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

### 3.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

## （二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

### 1.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

### 2.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

### 3.访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

### 4.收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

### 5.确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

### 6.评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产（负债）的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表好评估说明。

## （三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正

和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

#### （四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

### 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

#### （一）前提条件假设

##### 1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

##### 2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

##### 3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

#### （二）一般条件假设



1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

### （三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

6.假设被评估单位的收益各年是均匀发生的，其现金流为每年年末流入或流出。

### （四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结果分析及评估结论

截至评估基准日2018年5月31日，广州晋亿汽车配件有限公司申报评估并经天健会计师事务所(特殊普通合伙) 审定的资产总额账面值为18,627.94万元、负债总额账面值为10,987.75万元、所有者（股东）权益账面值为7,640.19万元；

1. 广州晋亿公司的股东全部权益采用资产基础法（成本法）评估得出的市场价值评估值为11,396.48万元，评估增值3,756.30万元，增值率49.16%。其分项评估结果详见下表。

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减值	增值率 %	主要变动原因
1	流动资产	11,375.22	11,399.42	24.20	0.21	存货评估增值
2	非流动资产	7,252.72	10,984.82	3,732.10	51.46	
3	固定资产	6,718.90	7,132.20	413.31	6.15	
4	其中：建筑物类	4,154.27	4,254.58	100.31	2.41	人工、材料造价上涨， 会计折旧年限低于经济耐用年限
5	设备类	2,564.63	2,877.62	312.99	12.20	评估经济使用寿命年限高于会计折旧年限
6	在建工程	23.35	23.35	-	-	
7	无形资产	510.47	3,829.26	3,318.79	650.15	地价增幅大
8	资产总计	18,627.94	22,384.23	3,756.30	20.16	
9	流动负债	10,037.75	10,037.75	-	-	
10	非流动负债	950.00	950.00	-	-	
11	负债总计	10,987.75	10,987.75	-	-	
12	所有者权益（净资产）	7,640.19	11,396.48	3,756.30	49.16	

2. 广州晋亿公司的股东全部权益采用收益法评估得出的市场价值评估值为8,200.00万元（大写为人民币捌仟贰佰万元整），评估增值额为559.81万元，增值率为7.33%。

### 3. 评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差3,196.48万元，经各专业评估小组对被评估企业各方面情况的分析、整理所收集的评估资料和评估小结，并经本公司内部三级复核，对初步评估结果进行合理调整、修改和完善，确认评估工作中没有发生重评和漏评的现象。

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，能比较直观地反映企业价值的大小。收益法是基于对未来宏观政策和市场的预期及判断的基础上进行的，经评估人员了

解，公司成立多年，近两年来，收入增长较快，但毛利较低，企业的利润存在一定波动，其主要原因系广州晋亿公司与母公司属于产品产业链上下游，在采购、销售方面均属于集团统筹管理，其整体业务不完全独立，虽然根据企业提供的盈利预测，预期在期后的生产经营中，集团会逐步提高管理能力，各个环节生产会趋于稳定，但就目前来说公司的经营发展受行业经济、集团内部及市场环境的不确定因素较多，企业未来具体的经营战略及实施的考量存在较大的不确定性，同时本次的评估的主要目的是晋亿实业股份有限公司拟将广州晋亿汽车配件有限公司 25%的股权收回，更有利于公司未来的整体规划和发展，资产基础法主要是从企业整体资产要素的角度评估，评估思路也更符合本项目的评估目的。因此，本次收益法所使用数据的质量和数量劣于资产基础法。以资产基础法结果作为最终评估结论更能反映被评估单位企业价值的大小。

根据上述分析，结合本次评估的评估目的，以资产基础法评估结果作为被评估单位股东全部权益的市场价值较为合理，即被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值最终评估结论为11,396.48万元（大写为人民币壹亿壹仟叁佰玖拾陆万肆仟捌佰元整）。

评估结果根据以上评估工作得出。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

## （二）评估结论成立的条件

1.评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2.本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见；该评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响。

3.本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- 3.1过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- 3.2特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- 3.3评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

3.4如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

### （三）评估结论的效力

1.本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2.本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

### （三）评估程序受到限制的情形

无。

### （四）评估资料不完整的情形

无。

### （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，广州晋亿公司存在5项未决诉讼，具体如下：

序号	原告	被告	案号	案由	交易金额 (元)	案件进展
1	广州晋亿 汽车配件 有限公司	中山市仁合五金制品厂	(2018)粤 0112 民初 890 号	买卖合 同纠纷	74,652.70	2018/7/9 开庭
2		东莞市攀达五金有限公司	(2018)粤 0112 民初 690 号	买卖合 同纠纷	11,300.60	2018/7/19 开庭
3		广州市展兹螺丝模具制造有限公司	(2018)粤 0112 民初 891 号	买卖合 同纠纷	75,000.00	2018/8/2 开庭
4		东莞市大朗国	(2017)粤 0112	买卖合	48,042.30	2018/5/17 已开

晋亿实业股份有限公司拟非公开发行股票购买资产  
涉及的广州晋亿汽车配件有限公司股东全部权益价值资产评估报告

		正五金加工厂	民初 6898 号	同纠纷		庭,法院判决胜 诉,公告后申请 强制执行。
5		东莞市清溪勤 鑫五金制品厂	/	买卖合 同纠纷	90,589.25	已于 4.27 准备好 资料,提交至律 师处,待起诉
合 计					299,584.85	

(六) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日,广州晋亿公司存在经营性租赁资产,具体如下:

序号	出租人	设备名称及规格型号	数量	租赁单价(元 /月)	起租日	租期 (月)
1	广州年益叉车设备有 限公司	FD30T3CS 3吨柴油自 动波叉车	1	2,350.00	2017/9/28	12
2	广州佛斯股份有限公 司黄埔分公司	TCM FD30T3C 柴油自动 波叉车	1	2,300.00	2018/2/1	10
3	广州佛斯股份有限公 司黄埔分公司	TEU FD35T 柴油自动波 叉车	1	2,300.00	2018/2/1	10
4	广州年益叉车设备有 限公司	CPCD30 3吨柴油自动波 叉车	1	2,450.00	2017/4/13	24
5	广州年益叉车设备有 限公司	CPCD50 5吨柴油自动波 叉车	1	5,200.00	2017/4/13	36
6	广州年益叉车设备有 限公司	CPCD85 8.5吨柴油自动 波叉车	1	7,350.00	2017/4/13	36

(七)评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项  
无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕  
疵情形

无。

(九)其他特别说明事项

无。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告使用范围:

根据与委托人签署的资产评估委托合同,本资产评估报告未约定其他使用  
人,仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考,以及按国家法律法规规定

的报送国有资产管理部门、证券监督管理部门等。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

(三) 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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(四) 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五) 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为 2018 年 9 月 10 日。



法定代表人:

资产评估师



资产评估师:



## 资产评估报告附件

1. 被评估单位基准日审计报告（复印件）
2. 委托人和被评估单位的法人营业执照（复印件）
3. 委托人和被评估单位的产权登记证、评估对象所涉及的主要资产权属证明资料（复印件）
4. 委托人承诺函（复印件）
5. 被评估单位承诺函（复印件）
6. 资产评估机构资格证明文件或备案文件（复印件）
7. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
8. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）
9. 资产评估汇总表或者明细表