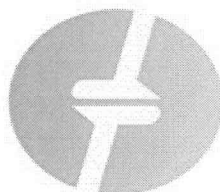


本报告依据中国资产评估准则编制

芜湖欧宝机电有限公司拟股权
转让涉及的其股东全部权益价值

资产评估报告

同致信德评报字（2023）第010017号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETSAPPRAISALCO.,LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二三年三月二十五日

评估报告目录

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	8
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	32
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	32
资产评估报告附件	34
附件一、委托人和被评估单位法人营业执照复印件	35
附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	36
附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函	37
附件四、资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件	38
附件五、资产评估机构证券资质证书复印件	39
附件六、资产评估机构法人营业执照副本复印件	40
附件七、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	41

声明

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人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。

资产评估报告摘要

芜湖欧宝机电有限公司拟股权
转让涉及的其股东全部权益价值

资产评估报告

摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受芜湖欧宝机电有限公司的委托，对其拟股权转让涉及的其股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为芜湖欧宝机电有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位芜湖欧宝机电有限公司与委托人为同一公司。

三、评估目的：芜湖欧宝机电有限公司拟股权转让其股东全部权益价值。对此需要对芜湖欧宝机电有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述行为提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为芜湖欧宝机电有限公司股东全部权益价值。评估范围为截至 2023 年 1 月 31 日芜湖欧宝机电有限公司的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2023 年 1 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2023 年 1 月 31 日至 2024 年 1 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：本次评估结论采用收益法的评估结果。

经采用收益法评估，截止评估基准日，芜湖欧宝机电有限公司总资产账面价值为 154,914.37 万元，总负债账面价值为 144,036.80 万元，股东全部权益账面价值为 10,877.57

万元，评估值为 **30,458.38** 万元（大写：人民币叁亿零肆佰伍拾捌万叁仟捌佰元整），增值额为 19,580.81 万元，增值率为 180.01%。

特别事项说明：

（一）被评估单位 102,788.88 平方米房屋建筑物与 266,428.07 平方米土地使用权分别于 2020 年 9 月 27 日、2020 年 1 月 7 日设定了抵押他项权利，抵押权人为中国进出口银行，截至评估基准日，抵押未解除。抵押物清单如下：

土地抵押情况一栏表

序号	证号	土地使用权人	座落	地类	使用权类型	使用权面积 (m ²)
1	芜开(工)国用(2010)第 004 号	芜湖欧宝机电有限公司	芜湖经济技术开发区凤鸣湖北路东侧	工业用地	出让	132,730.07
2	芜开国用(2006)第 016 号	芜湖欧宝机电有限公司	凤鸣湖北路东侧、嵩山路以北	工业	出让	133,698.00
合计						266,428.07

房屋建筑物抵押一栏表

序号	建筑物名称	证号	房地产权利人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	设计用途	建筑结构
1	综合楼	房地权证开发区字第 2008050230 号	芜湖欧宝机电有限公司	芜湖经济技术开发区凤鸣湖北路东侧	9,625.83	工业	钢混
2	零部件厂房	房地权证开发区字第 2008050230 号	芜湖欧宝机电有限公司	芜湖经济技术开发区凤鸣湖北路东侧	15,789.8	工业	钢结构
3	电机厂房	房地权证开发区字第 2008050230 号	芜湖欧宝机电有限公司	芜湖经济技术开发区凤鸣湖北路东侧	12,702.8	工业	钢结构
4	主厂房	房地权证开发区字第 2009042021 号	芜湖欧宝机电有限公司	凤鸣湖北路 32 号	22,726.1	工业	钢结构
5	化学品材料库	房地权证开发区字第 2009042023 号	芜湖欧宝机电有限公司	凤鸣湖北路 32 号	1,276.53	工业	钢混
6	共用车间	房地权证开发区字第 2009042023 号	芜湖欧宝机电有限公司	凤鸣湖北路 32 号	1,719.78	工业	钢混
7	污水处理站	房地权证开发区字第 2009042023 号	芜湖欧宝机电有限公司	凤鸣湖北路 32 号	415.09	工业	钢混
8	办公楼	房地权证开发区字第 2009042022 号	芜湖欧宝机电有限公司	凤鸣湖北路 32 号	3,232.91	工业	钢混
9	二号厂房	房地权证开发区字第 2011049696 号	芜湖欧宝机电有限公司	开发区凤鸣湖北路	10,348.8	工业	钢结构
10	三号厂房	房地权证开发区字第 2011049697 号	芜湖欧宝机电有限公司	开发区凤鸣湖北路	15,922.02	工业	钢结构
11	一号厂房	房地权证开发区字第 2011049695 号	芜湖欧宝机电有限公司	开发区凤鸣湖北路	9,029.22	工业	钢结构
					102,788.88		

（二）本次评估中对子公司的评估未考虑控股权（或少数股权）产生的折（溢）价对评估结果的影响。

资产评估报告正文

芜湖欧宝机电有限公司拟股权 转让涉及的其股东全部权益价值

资产评估报告

芜湖欧宝机电有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受芜湖欧宝机电有限公司的委托，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，对芜湖欧宝机电有限公司拟股权转让涉及的其股东全部权益价值在 2023 年 1 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评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

委托人与被评估单位为同一公司

1、基本情况

企业名称：芜湖欧宝机电有限公司（以下简称“被评估单位”或“芜湖欧宝”）

法定住所：中国（安徽）自由贸易试验区芜湖片区凤鸣湖北路 32

法定代表人：朱金明

注册资本：5000 万人民币

公司类型：有限责任公司(港澳台投资、非独资)

经营范围：生产销售制冷压缩机、压缩机电机；相关中小型铸件的铸造、机械制造及相关技术开发、咨询；动产与不动产租赁；普通货物仓储服务（除危险化学品）。（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）**

2、历史沿革

芜湖欧宝前身由黄石东贝电器股份有限公司与昌鑫集团有限公司于 2006 年共同投资兴建的企业（其中：黄石东贝电器股份有限公司持股比例为 75%，昌鑫集团有限公司持股比例为 25%），2021 年 9 月 22 日，黄石东贝压缩机有限公司与黄石东贝电器股份有限公司签订股权收购协议，黄石东贝电器股份有限公司同意将持有的芜湖欧宝 75%股

权转让给黄石东贝压缩机有限公司。

截至评估基准日，芜湖欧宝投资人及其投资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	黄石东贝压缩机有限公司	3,750.00	75.00%
2	昌鑫集团有限公司	1,250.00	25.00%
合计		5,000.00	100%

3、被评估单位经营情况等

芜湖欧宝成立于2006年6月，位于华东重要的科研教育基地和工业基地江城芜湖，主要经营生产和销售无氟高效、节能、环保型冰箱、冰柜用制冷压缩机。公司投资近16亿元，占地400亩，拥有五条压缩机及零部件精加工、检测、组装生产线和居于国内先进水平的压缩机噪音和性能实验室，具备年产1200万台高效、节能、环保冰箱冰柜压缩机的生产能力，是国内最重要的压缩机研发、生产制造商。

公司生产的东贝牌无氟高效压缩机能效比达到2.03，产品各项性能指标处于国际领先水平。东贝牌压缩机产销量居国内同行业前列，是国内知名品牌海尔、海信、美的、创维、星星、澳柯玛等公司的主要供应商，产品出口欧洲、南亚、中东等国际市场。

4、近三年一期资产、财务、经营状况

截至评估基准日2023年1月31日，芜湖欧宝账面资产总额1,549,143,669.70元，负债总额1,440,368,059.72元，所有者权益108,775,609.98元。2023年1月实现主营业务收入66,317,210.67元，利润总额3,644,226.20元，净利润3,611,273.30元。芜湖欧宝近三年一期资产、财务、经营状况如下表：

近三年一期报表（母公司报表）

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年1月31日
资产总额	1,755,986,688.80	1,664,081,351.62	1,582,196,246.97	1,549,143,669.70
负债总额	978,989,607.46	905,089,450.29	677,131,910.29	1,440,368,059.72
净资产	776,997,081.34	758,991,901.33	905,064,336.68	108,775,609.98
项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1月
营业总收入	1,581,449,309.36	1,339,216,584.25	991,026,823.42	66,317,210.67
利润总额	58,717,910.77	-17,791,259.01	91,589,865.20	3,644,226.20
净利润	47,100,524.47	-18,005,180.01	91,491,917.33	3,611,273.30

（注：2020年度、2021年度、2023年1月财务数据经大信会计师事务所(特殊普通合伙)同致信德（北京）资产评估有限公司

审计,并分别出具了大信审字[2021]第 2-10092 号、大信审字[2022]第 2-00549 号、大信审字[2023]第 2-00214 号标准无保留意见审计报告。))

4、芜湖欧宝主要税种及税率

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按应税营业收入乘以应税税率作为销项税额,减去按照税法规定允许抵扣的进项税额的差额计征	13%
城市维护建设税	按应纳流转税额及免抵增值税额计征	7%
教育费附加	按应纳流转税额及免抵增值税额计征	3%
地方教育附加	按应纳流转税额及免抵增值税额计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%

(2) 税收优惠

2020年12月2日,芜湖欧宝通过高新技术企业重新认定,取得了安徽省科学技术厅、安徽省财政厅、国家税务总局安徽省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》(证书编号:GR202032004335),高新技术企业证书有效期为三年,公司享受按照15%的优惠税率缴纳企业所得税。

(三) 委托人与被评估单位关系

被评估单位芜湖欧宝与委托人为同一公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为委托人及国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

芜湖欧宝机电有限公司拟股权转让其股东全部权益价值。对此需要对芜湖欧宝机电有限公司股东全部权益价值进行评估,为上述行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为芜湖欧宝的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1、评估范围

评估范围是截至 2023 年 1 月 31 日芜湖欧宝申报评估的全部资产和负债。账面资产

类型及金额如下表:

单位: 元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	1,126,572,038.29
2	货币资金	98,113,256.17
3	应收票据	7,118,440.89
4	应收账款	688,053,440.41
5	预付款项	1,946,022.07
6	其他应收款	281,061,223.71
7	存货	48,307,585.39
8	其他流动资产	1,972,069.65
9	二、非流动资产合计	422,571,631.41
10	长期股权投资	267,511,968.42
11	固定资产	134,466,376.77
12	在建工程	2,496,677.15
13	无形资产	18,065,502.54
14	递延所得税资产	31,106.53
15	三、资产总计	1,549,143,669.70
16	四、流动负债合计	1,438,987,722.22
17	短期借款	176,407,305.56
18	应付票据	280,010,664.65
19	应付账款	117,506,103.06
20	应付职工薪酬	3,009,642.61
21	应交税费	3,264,891.31
22	其他应付款	858,789,115.03
23	五、非流动负债合计	1,380,337.50
24	递延收益	1,380,337.50
25	六、负债总计	1,440,368,059.72
26	七、所有者权益(或股东权益)	108,775,609.98

(注: 2023年1月财务数据经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并分别出具了大信审字[2023]第2-00214号标准无保留意见审计报告。)

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同所确定的范围一致。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估, 被评估单位未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实, 亦未发现被评估单位评估基准日存在表外资产。

3、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估除引用大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信审字[2023]第2-00214号标准无保留意见《审计报告》账面金额外, 未引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

四、价值类型

(一) 本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值类型定义：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。

(三) 价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 1 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2023 年 1 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于 2019 年 12 月 28 日修订通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第二次修正）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部令第 65 号，2011 年 11 月 1 日）；

9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令 第 714 号）；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第 86 号令，2019 年 1 月财政部第 97 号令修改）；
11. 《中华人民共和国环境保护税法》（主席令 第 16 号，2018 年 10 月 26 日第一次修正）；
12. 《中华人民共和国环境保护税法实施条例》（国务院令 2017 年第 693 号）；
13. 《中华人民共和国车船税法》（主席令 第 6 号，2019 年 4 月 23 日第一次修正）；
14. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 1990 年第 55 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
15. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012 年第 12 号）；
16. 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）；
17. 《财政部税务总局海关总署公告》（2019 年第 39 号）；
18. 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标〔2016〕4 号）；
19. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令 2014 年第 76 号）；
20. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2018〕35 号）；
4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2018〕36 号）；
5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——企业价值>的通知》（中评协

〔2018〕38号)；

8. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》(中评协〔2017〕38号)；

9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》(中评协〔2017〕39号)；

10. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》(中评协〔2019〕35号)；

11. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协〔2017〕46号)；

12. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》(中评协〔2017〕47号)。

(三) 权属依据

1. 《房地产权证》；
2. 《国有土地使用证》；
3. 机动车行驶证；
4. 重大设备订货合同及发票等；
5. 有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

(四) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；
2. 安徽省建筑安装工程消耗量定额；
3. 安徽省建筑安装费用定额；
4. 芜湖市人民政府文件《芜湖市人民政府关于印发芜湖市集体土地地上房屋、附作物和青苗补偿标准的通知》；
5. 大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信审字[2023]第2-00214号《审计报告》；
6. 互联网信息查询的国债利率和到期收益率；
7. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
8. 市场调查及询价资料；
9. 互联网信息资料；
10. 现场勘察、访谈记录；
11. 《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；

12. 芜湖欧宝的业务、资产、财务、人员及经营状况资料;
13. 距基准日前3年的会计报表、审计报告及评估基准日财务会计报表;
14. 影响芜湖欧宝经营的宏观、区域经济因素资料;
15. 芜湖欧宝所在行业现状与发展前景资料;
16. 证券市场、产权交易市场等市场的有关资料;
17. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料;
18. 芜湖欧宝提供的《资产基础法资产评估申报明细表》、《收益法申报明细表》及其他资料;
19. 其他取费文件。

(五) 其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
3. 《城镇土地定级规程》(GB/T18507-2014);
4. 《中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知》(中评协〔2019〕39号);
5. 评估范围内各生产工艺流程图及主要设备说明书;
6. 资产评估委托合同;
7. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法(资产基础法)。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、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法,本次评估采用资产基础法和收益法。

(一) 市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件:第一,有一个充分发展、活跃的资本市场。第二,在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三,能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四,可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性,且在评估基准日是有效的。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

1、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

芜湖欧宝属于压缩机制造行业，在国内流通市场的类似公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法的条件。

2、交易案例比较法

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集近期市场交易对比价格及交易案例的财务信息等交易资料，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法的条件。

(二) 收益法

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。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

1、股利折现法

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。由于本次评估对象为股东全部权益价值，不是控制权的问题，因此，本次评估不适宜股利折现法。

2、现金流量折现法

现金流量折现法通常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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰

当选择现金流折现模型。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。由于采用企业自由现金流模型无需考虑和付息债务相关的现金流，尤其在被评估企业财务杠杆变化很大的情况下，适用企业自由现金流计算企业价值比较简单，因此，对于现金流量通常采用自由现金流量的概念。对现金流量较充沛，无财务杠杆的企业，也可采用股权现金流折现的评估方法。

由于芜湖欧宝于 2006 年成立，已经经营十余年，具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，因此，本次评估采用企业自由现金流模型评估其股东全部权益价值。

(1) 企业自由现金流模型计算公式

$$E = B - D$$

式中：

E ：评估对象的股东全部权益价值；

B ：评估对象的企业价值；

D ：评估对象的付息债务价值；

其中： $B = P + \sum C_i$

P ：经营性资产折现价值；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

其中：经营性资产折现价值的计算公式：

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

式中： P ：经营性资产折现价值

R_i ：为第 i 年投入资本所产生的净现金流量

r ：折现率

n ：评估对象的未来经营预测期为 5 年，其后的预测数据与第 5 年数据相同

(2) 参数的选择

① 企业自由现金流量

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息 × (1 - 企业所得税税率) - 资本性

支出-净营运资金增加额

税后净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-营业费用-财务费用+投资收益-企业所得税

②折现率

本次评估采用企业自由现金流量作为收益预测指标，根据配比原则，本次评估采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率 r 。计算公式如下：

$$r = r_d(1-t) \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

w_d ——评估对象的债务资本占全部投资资本比率；

w_e ——评估对象的权益资本占全部投资资本比率；

r_d ——付息债务利率；

r_e ——权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本；

t ——所得税税率

其中：

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e 公式如下：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

$r_m - r_f$ ：股市场超额风险收益率；

ε ：评估对象的特有风险调整系数；

β_e ：评估对象的权益资本的预期市场风险系数；

③收益期限

本次评估假设被评估单位在未来能够以销售压缩机为主要经营业务持续经营。

鉴于被评估单位资产状况和经营状况，本次评估认为企业可以基准日的资产规模保持原有主营业务持续经营，经营规模、收益水平和管理水平并逐渐达到一个相对平稳的阶段。因此，本次评估将收益期限分为两个阶段：

A、第一个阶段为基准日到 2028 年。根据被评估单位的预测，从评估基准日到 2028

年，企业的经营收入继续上升，达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

B、被评估单位营业期限自 2006 年 6 月 12 日至无固定期限，鉴于到期后被评估单位再续期，第二个阶段为 2028 年到永续期。所以保持第一阶段最大收益水平及经营水平，企业自由现金流量保持在第一阶段水平。

④年中折现的考虑

考虑到现金流量在未来收益年度内全年都在发生，因此现金流量折现时间均按年中折现考虑。

⑤溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次按成本法进行评估。

⑥非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与企业主营业务无直接关系的资产、负债。

（三）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法主要适用于资产基础法主要适用于拥有大量固定资产的企业，但不适合用于固定资产较少，拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、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；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

评估思路及公式如下：

（1）评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

（2）计算公式：股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

（3）各项资产的具体评估方法

①流动资产

A、货币资金：通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，并对银行存款和其他货币资金进行函证，按核实后的账面值评估。

B、债权类资产（应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用账龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

C、存货的评估：委估企业的存货主要存货包括原材料、库存商品和在产品。依据被评估单位提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的各类存货分别进行评估。

a、外购原材料的评估：由于企业原材料周转较快，对外购原材料的评估采用市场法。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。

b、库存商品的评估：根据库存商品的市场适销程度，将库存商品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。依据库存商品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，以完全成本为基础，根据每一产品的市场销售情况，决定是否扣除适当的税收净利润或是要低于成本，分别确定评估计算公式进行评估，公式如下：

库存商品单价评估值=出厂不含税销售价格-销售费用-全部税金-适当比例的税后净利润

c、在产品的评估：评估人员在核实实物量的基础上，在产品 and 自制半成品按核实用后成本确定评估值。

②长期投资

本次评估的长期投资全部为控股长期股权投资，对控股的长期股权投资，采用先对被投资单位进行整体评估得出净资产的评估值，然后按所持股权比例乘以被投资单位净资产的评估值作为长期投资的评估值。

对子公司评估采用了资产基础法和（或）收益法，所使用的评估参数不涉及对控股权（或少数股权）可能产生的溢价（或折价）及流动性对评估结果的影响。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×股权比例”

③机器设备、电子设备、部分车辆

机器设备、电子设备及部分车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置成本×成新率

首先根据被评估单位提供的机器设备和电子设备评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

A、重置成本的确定：

重置成本由购置价、运杂费、安装调试费、资金成本和各种税费等内容构成。根据不同类型的设备和不同购置方式具体确定重置成本的构成。

(1) 国产设备重置成本的确定

向设备制造厂、经销商、代理商询价或在有关价格资料中查询现行购置价，根据分析选定的现行市场价格，合理考虑其运杂费，安装调试费，减去可抵扣的增值税确定。

(2) 难以查询到现行市价的老旧设备，依据替代原则采用功能价值法和比较法确定重置成本，或根据合理的账面原值，参照国家有关部门公布的物价指数和有关信息资料，调整测算重置成本。

b、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置成本的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

a、主要设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2 的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

b、一般设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

$$\text{成新率} (N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

c、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

将重置成本与成新率相乘，得出设备的评估值。

③车辆

A、重置成本法

部分车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置成本×成新率

a、运输车辆重置成本的确定

运输车辆重置成本=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费-可抵扣增值税

b、成新率的确定

采用行驶里程结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

成新率 = 行驶里程成新率×40%+勘察成新率×60%

理论成新率的确定：

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

勘察成新率根据委估车辆的制造质量(制造系数)、使用维护保养状况(使用系数)、现场勘察状况(个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如是否发生过事故等)因素等打分确定。

将重置成本与成新率相乘，得出设备的评估值。

B、市场比较法

由于委估车辆不属于营运车辆，无法直接产生的收益，不宜选用收益法进行评估；因部分委估车辆购置年限较早，且相同车型更新换代较快，原车型新车大多已停止生产销售，不宜选用成本法；国内二手车市场较为活跃，能够查询相同或相似车辆交易记录，故部分车辆采用市场比较法评估。

市场比较法之因素调整法：

因素调整法是通过比较分析相似的市场参照物与评估对象的可比因素差异，并对这些因素逐项做出调整，由此确定评估对象的价值。

计算公式：

评估对象的评估值=(参照物 A 调整后的结果+参照物 B 调整后的结果+参照物 C 调整后的结果)÷3

参照物 A (B、C) 调整后的结果=市场报价 × II 差异因素调整

a、参照物的市场报价

经查询国内二手车交易市场上车型相同、外观无显著差异、主要系统状况基本相同的二手车报价，舍弃显著超高报价，根据市场交易规则选择合适的参照物的作为市场报价。

b、差异因素调整

运用评估专业技术方法对差异调整计算。

④房屋建筑物

对于企业所属的房屋建（构）筑物的评估采用重置成本法。计算公式为：评估值=重置成本×成新率

A、重置成本的测算

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

a、建安工程造价的确定

纳入评估范围的房屋建筑物为被评估单位使用，由于被评估单位无法完整提供预决算资料，故采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

b、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

c、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率，计算公式如下：

建设期利息=(工程造价+其他费用)×贷款利率×1/2 正常工程建设期

B、成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

a、年限法计算公式为：

理论成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

b、打分法

打分法是对建（构）筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率

(即成新率)。

c、综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的加权平均值,即:

综合成新率=理论成新率×40%+实际完好率×60%

C、计算评估值

评估值=重置成本×综合成新率

⑤在建工程的评估

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用成本法进行评估。

属于正常建设的在建项目,若在此期间投资涉及的人工、材料、机械和设备等价格变动幅度不大,则按照账面价值扣除不合理费用确定其评估值。

⑤无形资产的评估

本次评估的无形资产包括土地使用权和软件系统。

纳入评估范围内的土地使用权位于芜湖经济技术开发区凤鸣湖北路东侧,周边工业用地转让市场较活跃,交易案例容易取得,故本次对土地使用权采用市场比较法进行地价测算。

A、市场比较法就是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件类似或使用价值相同的土地买卖、租赁实例与待估宗地加以对照比较,在两者之间就影响该土地的交易情况、基准日、区域因素及个别因素等的差别进行修正,求取待估宗地在评估时日地价的方法。市场比较法适用于市场发育健全,有充足的类似交易案例的区域。本次评估对象待估宗地为工业用地,其所处区域市场交易案例较多,因此可采用市场比较法进行评估。市场比较法的地价计算如下:

公式: $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G$

其中:

V-----估价宗地价格;

VB-----比较实例价格;

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B-----待估宗地用途指数/比较实例用途指数;

C-----待估宗地交易方式指数/比较实例交易方式指数;

D-----待估宗地土地使用年期指数/比较实例土地使用年期指数;

E-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

F-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

G-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

B、其他无形资产的评估

芜湖欧宝本次申报评估账面记录的办公软件为芜湖欧宝定制的专用软件，市场上无同类产品销售，因此，对该部分软件以核实后的账面值确定评估值。

⑥递延所得税资产的评估

芜湖欧宝本次申报评估账面记录的递延所得税资产应收账款计提的坏账准备，本次评估按核实后的账面价值确定其评估值。

⑦负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签订的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

（2）与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

（3）资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议及未来生产经营计划、成本费用测算资料及其他资料；

（4）分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

(5) 根据被评估单位的财务计划和战略规划及潜在市场优势，核实被评估单位未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

(四) 评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

(一) 评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

(二) 基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

(三) 具体假设

资产基础法具体假设：

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2023 年 1 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

收益法具体假设：

1、芜湖欧宝的经营假定保持为现有模式，不考虑扩大经营规模，也即每年所获得的净利润不留存于芜湖欧宝作追加投资，保持现有的经营能力及经营方式不变。

2、未来经营年度内，企业为持续经营需对现有生产或经营设施、设备等生产能力进行维护和更新，固定资产折旧假定全部用于原有固定资产的维护和更新，以保持被评估单位的经营能力维持不变。

3、本次评估不考虑评估基准日后芜湖欧宝发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

4、假设芜湖欧宝未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠贷款情况；

5、收益的计算以会计年度为准，假设芜湖欧宝未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

6、不考虑通货膨胀对芜湖欧宝经营的影响，不考虑未来投资计划对现金流的影响；

7、仅对芜湖欧宝未来 5 年的经营收入、各项成本、费用等进行预测，自第 5 年后各年的上述指标均假定保持在未来第 5 年（即 2028 年）的水平上；

8、按照持续经营原则，在经营者恰当的管理下，其经营可能会永远存在下去，故按评估惯例假定其经营期限为无限期。

9、本次评估假设芜湖欧宝在预测期内仍然享受高新技术企业的税收优惠政策，所得税税率按 15% 计算。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、评估结果

采用资产基础法评估，芜湖欧宝机电有限公司于评估基准日 2023 年 1 月 31 日的资产账面值为 154,914.37 万元，评估值为 170,840.20 元，增值 15,925.83 万元，增值率为 10.28%；负债账面值为 144,036.80 万元，评估值为 143,919.48 万元，减值 117.32 万元，减值率为 0.08%；所有者权益账面值为 10,877.57 万元，评估值为 26,920.72 万元，增值

16,043.15 万元，增值为 147.49%。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 1 月 31 日

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
1 流动资产	112,657.20	112,774.91	117.71	0.10
2 非流动资产	42,257.17	58,065.29	15,808.12	37.41
3 长期股权投资	26,751.20	24,356.87	-2,394.33	-8.95
4 固定资产	13,446.64	23,566.99	10,120.35	75.26
5 在建工程	249.67	249.67	-	0.00
6 无形资产	1,806.55	9,888.65	8,082.10	447.38
7 递延所得税资产	3.11	3.11	-	0.00
8 资产总计	154,914.37	170,840.20	15,925.83	10.28
9 流动负债	143,898.77	143,898.77	-	0.00
10 非流动负债	138.03	20.71	-117.32	-85.00
11 负债合计	144,036.80	143,919.48	-117.32	-0.08
12 所有者权益（或股东权益）	10,877.57	26,920.72	16,043.15	147.49

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因：

本次评估总资产增值 15,925.83 万元，增值率 10.28%。主要原因如下：

（1）土地使用权增值是因为芜湖市政府加大基础设施投入和招商力度，近几年土地市场上涨较大，使得区域因素大为改观，从而提高了土地价值。

（2）固定资产中房屋评估增值的原因主要为：芜湖欧宝会计核算按 20 年对房屋建筑物计提折旧，而评估按经济使用寿命考虑，其经济使用年限要长于会计折旧年限；建筑成本增加也是增值的一个原因，故房屋建筑物评估增值。

（3）固定资产中设备类评估增值的原因主要是由于会计折旧年限小于设备经济使用年限所致。

（4）存货增值主要是因为库存商品评估增值。企业是按成本价确定存货价值，评估按销售价扣除销售税费等计价，所以存货评估值有一定幅度的增值。

（5）长期股权投资减值的主要原因为阿拉山口东贝洁能有限公司评估减值。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估，芜湖欧宝股东全部权益价值在 2023 年 1 月 31 日的评估结果为 30,458.38 万元，较账面值 10,877.57 万元，评估增值 19,580.81 万元，增值率为 180.01%。

（三）评估结论

1、两种评估结果差异分析

本次经济行为涉及的标的公司资产基础法评估值为 26,920.72 万元，收益法评估值

为 30,458.38 万元，差异 3,537.66 万元，差异率 13.14%。差异原因为：

资产基础法和收益法存在差异的原因是考虑的角度不同，收益法评估是从企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力，而资产基础法主要是通过重置成本法计算的长期股权投资、房屋建筑物、设备类资产和其他资产加和后所得出的评估值，在两种不同价值标准前提下，会产生一定的差异。

2、最终评估结论的选取

本次评估，选择收益法的评估结果，原因及理由如下：

(1) 芜湖欧宝作为压缩机制造行业，凭借出色的质量、良好的信誉、先进工业控制体系，成功地与客户建立了长期的合作关系，拥有自己独立的行业销售网络、专利技术，具有一定的市场优势，其未来获利能力较强。收益法反映的是企业各项资产的综合获利能力，同时，对企业预期收益作出贡献的不仅仅包括企业和各项有形资产和无形资产，还包括其他不满足《企业会计准则》确认条件的无形资产，如管理经验、销售网络等。

(2) 芜湖欧宝经过多年的经营积累，客户资源稳定，队伍雄厚，生产管理经验丰富，并在行业领域已拥有较高的知名度。所有这些因素、资源在账面上均无法体现，而在未来收益预估值过程中不仅考虑了账面资产，也考虑了账面上未予入账但有益于提升企业盈利能力的其他综合资源和因素。

基于以上因素，账面净资产基本不能体现企业的真正价值，结合本次评估目的，投资者更关注是企业未来的资产盈利能力，因此评估人员认为采用收益法评估结果更加合理。

(3) 评估结论的选取

综上所述，本次选择收益法评估结论，即：芜湖欧宝股东全部权益价值在 2023 年 1 月 31 日的评估结果为 **30,458.38 万元**(大写：人民币叁亿零肆佰伍拾捌万叁仟捌佰元整)。

十一、特别事项说明

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定

目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；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，不代表对本次委估资产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。

(四) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

(五) 在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(六) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(七) 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(八) 被评估单位 102,788.88 平方米房屋建筑物与 266,428.07 平方米土地使用权分别于 2020 年 9 月 27 日、2020 年 1 月 7 日设定了抵押他项权利，抵押权人为中国进出口银行，截至评估基准日，抵押未解除。抵押物清单如下：

土地抵押情况一览表

序号	证号	土地使用权人	座落	地类	使用权类型	使用权面积 (m ²)
1	芜开(工)国用(2010)第 004 号	芜湖欧宝机电有限公司	芜湖经济技术开发区凤鸣湖北路东侧	工业用地	出让	132,730.07
2	芜开国用(2006)第 016 号	芜湖欧宝机电有限公司	凤鸣湖北路东侧、嵩山路以北	工业	出让	133,698.00
合计						266,428.07

房屋建筑物抵押一览表

序号	建筑物名称	证号	房地产权利人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	设计用途	建筑结构
1	综合楼	房地权证开发区字第 2008050230 号	芜湖欧宝机电有限公司	芜湖经济技术开发区凤鸣湖北路东侧	9,625.83	工业	钢混
2	零部件厂房	房地权证开发区字第 2008050230 号	芜湖欧宝机电有限公司	芜湖经济技术开发区凤鸣湖北路东侧	15,789.8	工业	钢结构
3	电机厂房	房地权证开发区字第 2008050230 号	芜湖欧宝机电有限公司	芜湖经济技术开发区凤鸣湖北路东侧	12,702.8	工业	钢结构
4	主厂房	房地权证开发区字第 2009042021 号	芜湖欧宝机电有限公司	凤鸣湖北路 32 号	22,726.1	工业	钢结构
5	化学品材料库	房地权证开发区字第 2009042023 号	芜湖欧宝机电有限公司	凤鸣湖北路 32 号	1,276.53	工业	钢混
6	共用车间	房地权证开发区字第 2009042023 号	芜湖欧宝机电有限公司	凤鸣湖北路 32 号	1,719.78	工业	钢混
7	污水处理站	房地权证开发区字第 2009042023 号	芜湖欧宝机电有限公司	凤鸣湖北路 32 号	415.09	工业	钢混
8	办公楼	房地权证开发区字第 2009042022 号	芜湖欧宝机电有限公司	凤鸣湖北路 32 号	3,232.91	工业	钢混
9	二号厂房	房地权证开发区字第 2011049696 号	芜湖欧宝机电有限公司	开发区凤鸣湖北路	10,348.8	工业	钢结构
10	三号厂房	房地权证开发区字第 2011049697 号	芜湖欧宝机电有限公司	开发区凤鸣湖北路	15,922.02	工业	钢结构
11	一号厂房	房地权证开发区字第 2011049695 号	芜湖欧宝机电有限公司	开发区凤鸣湖北路	9,029.22	工业	钢结构
					102,788.88		

(九) 本次评估中对子公司的评估未考虑控股权 (或少数股权) 产生的折 (溢) 价对评估结果的影响。

评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策, 本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、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使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行

政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及承办评估业务的两名资产评估师签字、盖章后生效。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2023 年 1 月 31 日至 2024 年 1 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 3 月 25 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师:



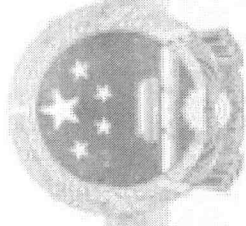
资产评估师:



二〇二三年三月二十五日

资产评估报告附件

附件一、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件

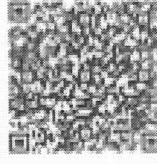


营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340200786536148R(1-1)



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 芜湖欧宝机电有限公司

注册资本 伍拾万人民币元整

类型 有限责任公司(港澳台投资、非独资)

成立日期 2005年06月12日

法定代表人 朱金明

营业期限 / 长期

经营范围

生产销售制冷压缩机、压缩机电机；相关中小型零件的铸造、机械制造及相关技术开发、咨询；动产与不动产租赁；普通货物仓储服务（除危险化学品）；《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》**

住所 中国（安徽）自由贸易试验区芜湖片区凤鸣湖北路32

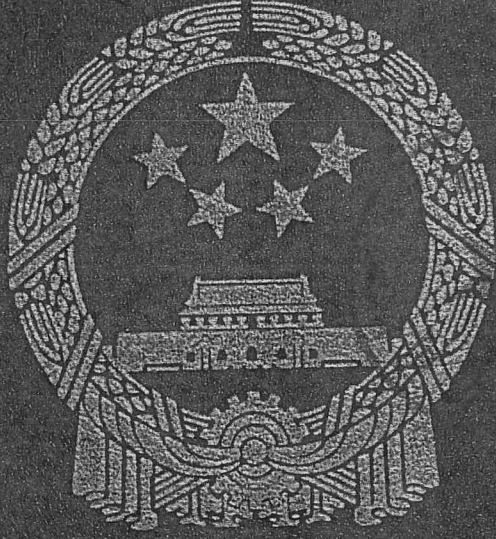
仅用作评估使用



登记机关

附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

办公室 翻印 1949年 地址
公用车辆 办公室处理
① 办公室 (一期) ② 办公室



中華人民共和國

國有土地所有權

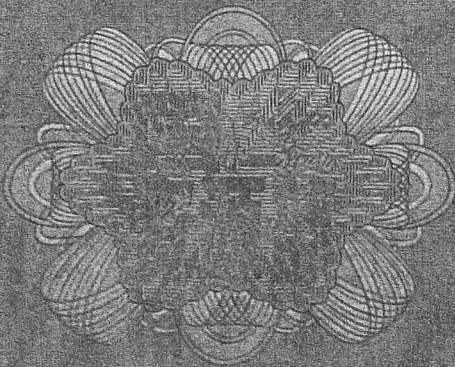


扫描全能王 创建

芜开 国用 (2006) 第 016 号

土地使用权人	芜湖欧宝机电有限公司		
座 落	凤鸣湖北路东侧、嵩山路以北		
地 号		图 号	
地类 (用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	伍拾年 (自 2006 年 05 月 17 日起算)
使用权面积	133698.00 M ²	其中	独用面积 M ²
		中	分摊面积 00.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



芜湖市人民政府 (章)

2006年 05 月 17日



加一 加二 加三 加四
地证. (一)



中华人民共和国

国有土地使用证

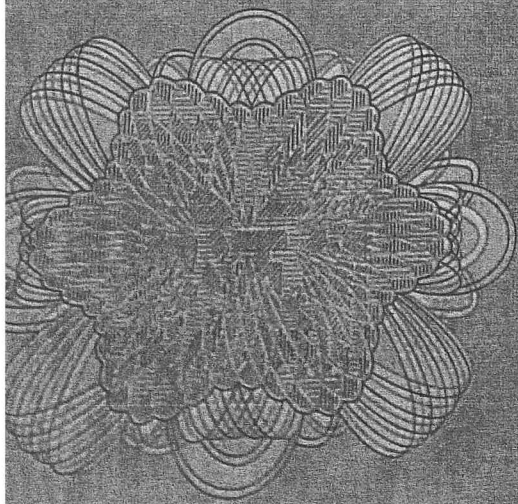


扫描全能王 创建

芜开(工) 2010 004 号
 国用 () 第 号

土地使用权人		芜湖欧宝机电有限公司	
座 落		芜湖经济技术开发区凤鸣湖北路东侧	
地 号		图 号	
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	伍拾年 (2006年12月31日起算)
使用权面积	132730.07 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



芜湖市 人民政府 (章)

2010



扫描全能王 创建

房地产权证 开发区 字第011049696 号

房地产权利人	芜湖欧宝机电有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	开发区凤鸣湖北路				
登记时间	2011-06-30				
房屋性质	工业				
规划用途	工业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	钢	10948.80		
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
		出让	2006-12-31	至	2056-12-30

附 记

加工车间
中现住宅二号楼
中现住宅三号楼
中现住宅四号楼
中现住宅五号楼

房屋编号 20342392



填发单位 (盖章)



扫描全能王 创建

房地产权证 开发区 字第011049695 号

房地产权利人	芜湖欧宝机电有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	开发区凤鸣湖北路				
登记时间	2011-06-30				
房屋性质	工业				
规划用途	工业				
房屋状况	总层数	2	建筑面积 (m ²)	9079.22	其他
	房屋结构	钢	套内建筑面积 (m ²)		
土地状况	地号	以下空白	土地取得方式		土地使用年限 至 止

加工车间
中国建设银行股份有限公司
芜湖分行
芜湖同建出信社及同建泰祥

抵押证明

附 记

房屋编号 20367689



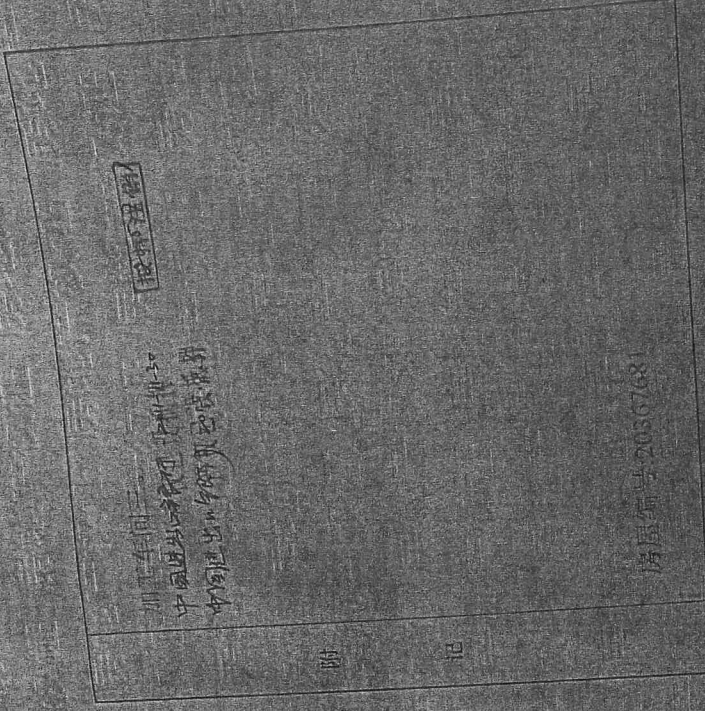
填发单位 (盖章)



扫描全能王 创建

房地产权证 开发区 字第011049697 号

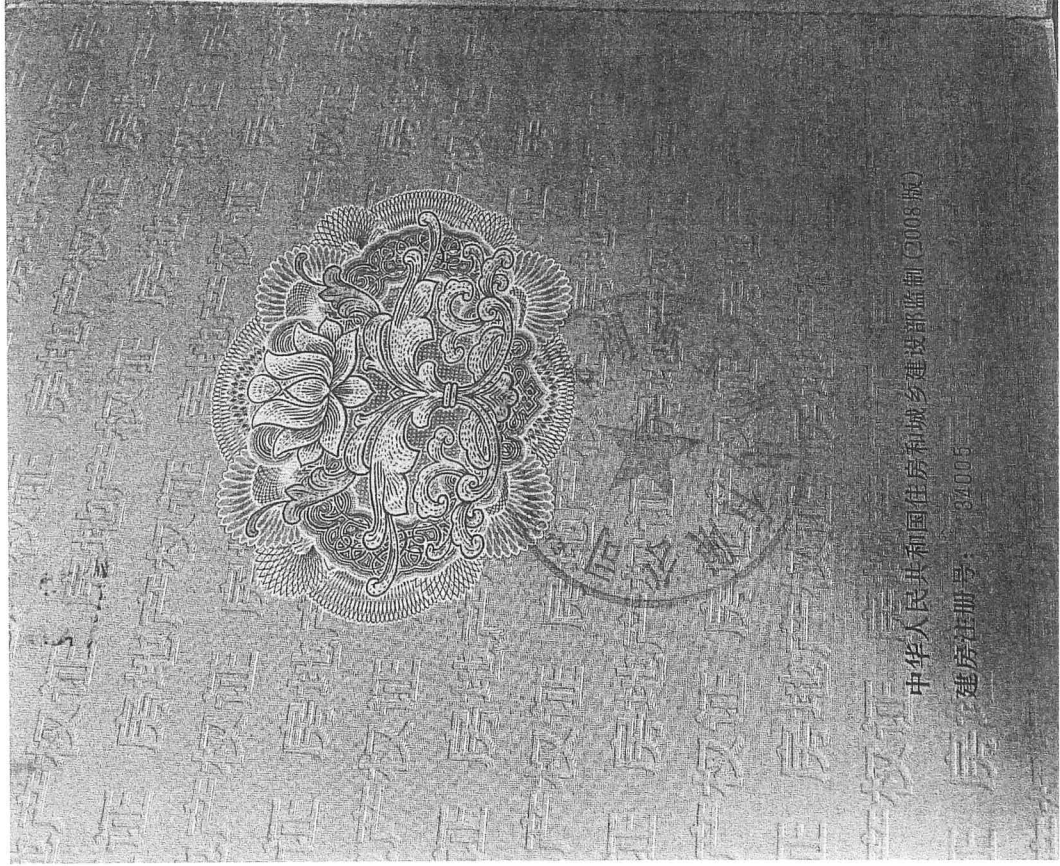
房地产权利人	芜湖欧宝机电有限公司		
共有情况	单独所有		
房地坐落	开发区凤鸣湖北路		
登记时间	2011-06-30		
房屋性质	工业		
规划用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	总层数	15922.02	
房屋状况	钢	其他	
	以下空白		
土地号	土地使用取得方式	土地使用年限	
土地状况		至 止	



开发单位(盖章)



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

房地产权证 开发区 字第009042023 号

房地产权利人	芜湖欧宝机电有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	凤鸣湖北路32号			
登记时间	2009-06-03			
房屋性质	工业、工业、工业			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	钢混	1276.53	
		钢混	1719.78	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限 至 止	

附 记

抵押证明

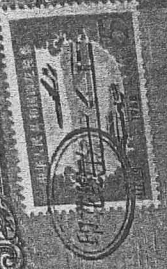
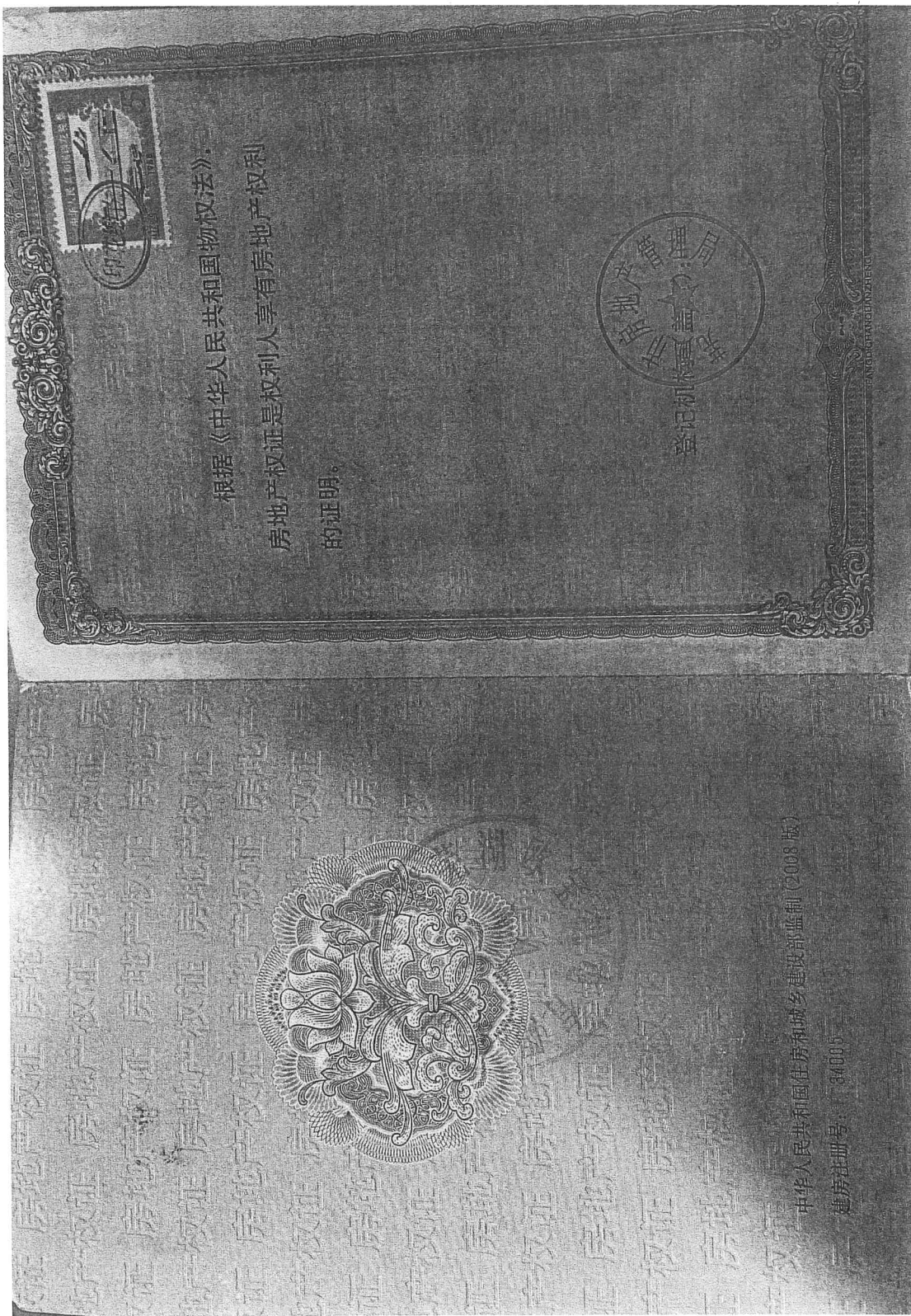
中国进出口银行 抵押物清单
中国进出口银行 抵押物清单

皖ICP备09000001号 皖公网安备34100302000001号

填发单位 (盖章)



扫描全能王 创建



根据《中华人民共和国物权法》
房地产权证是权利人享有房地产权利
的证明。



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)
建房注册号: 34005



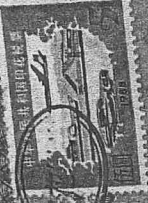
扫描全能王 创建

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。



发证机关

房地产权证



登记号: 202878012028780220287803

权证字号: 房地权证开安区字第 2008050230 号

填发单位 (盖章):

填发日期: 2008 年 09 月 05 日



扫描全能王 创建

房地产权证 开发区 字第009042.021 号

房地产权利人	芜湖欧宝机电有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	凤鸣湖北路32号			
登记时间	2009-06-03			
房屋性质	工业			
规划用途	工业			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	钢	227.00	
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限	
			至 止	

抵押登记

中国进出口银行 其他抵押部
中国进出口银行 芜湖分行

抵押权人：中国进出口银行
抵押人：芜湖欧宝机电有限公司

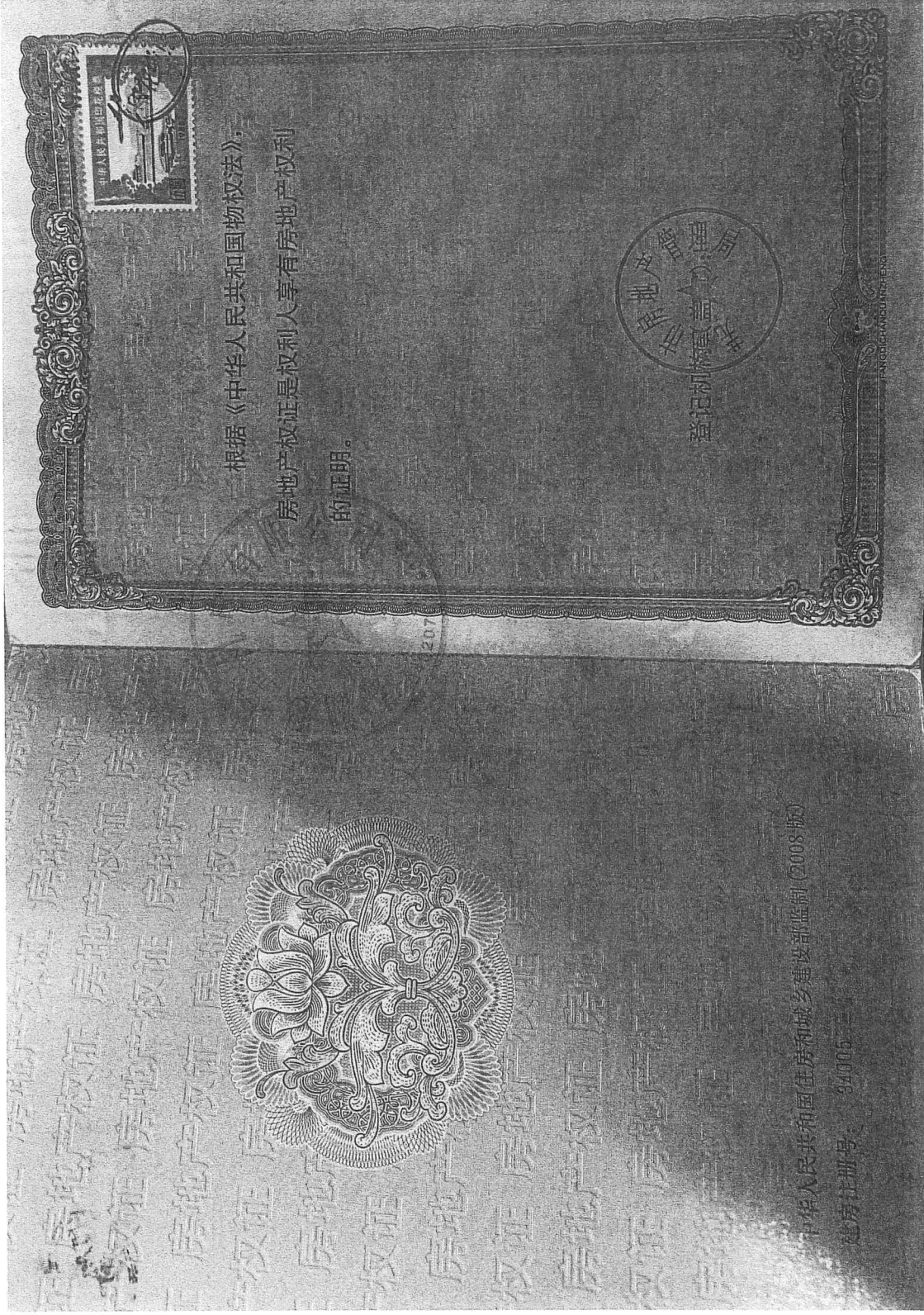
抵押担保债权数额：人民币 900 万元

抵押期限：自 2009 年 6 月 3 日起至 2011 年 6 月 3 日止

登记机关 (盖章)



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

房地产权证 开发区 字第009042022 号

房地产权利人	芜湖欧宝机电有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	凤鸣湖北路32号			
登记时间	2009-06-03			
房屋性质	工业			
规划用途	工业			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	4	钢混	3232.91	
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限	
			至 止	



填发单位 (盖章)



扫描全能王 创建

附件三、 委托人和其他相关当事人的承诺函

被评估单位承诺函

同致信德（北京）资产评估有限公司：

因湖北东贝机电集团股份有限公司拟股权转让的需要，你公司接受委托对该经济行为所涉及的芜湖欧宝机电有限公司的全部资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 3、所提供的资料客观、真实、科学、合理；
- 4、不干预评估工作。

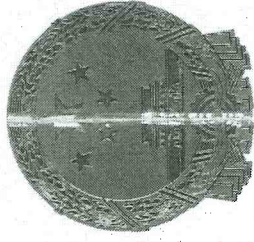
被评估单位法定代表人签字：



被评估单位印章：

年 月 日

附件四、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件



中国证券监督管理委员会

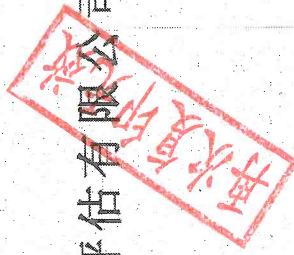
SHANGHAI

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

从事证券、期货相关评估业务。

同致信德（北京）资产评估有限公司



发证时间：二〇一四年十二月一日

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0270008001

变更文号：财办企[2014]2号

序列号：000130

附件五、 资产评估机构证券资质证书复印件

北京市财政局

2017-0076号

备案公告

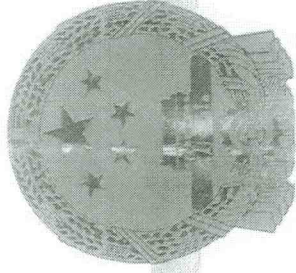
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、同致信德（北京）资产评估有限公司
- 2、中资资产评估有限公司
- 3、北京中天衡平国际资产评估有限公司
- 4、北京鼎革资产评估有限责任公司
- 5、北京中新安资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。



附件六、 资产评估机构法人营业执照副本复印件



统一社会信用代码
911101057220973772

营业执照



名称 同致信德(北京)资产评估有限公司

注册资本 300万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年12月27日

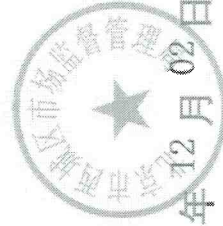
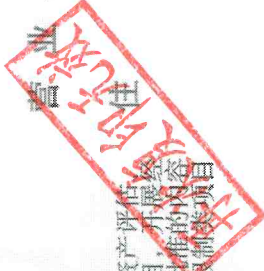
法定代表人 杨鹏

营业期限 2000年12月27日 至 2050年12月26日

经营范围

单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、开展评估业务。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

所 北京市西城区西直门外大街甲143号二
层F室



登记机关

2021年12月02日

<http://www.gsxt.gov.cn>

附件七、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘奇伟

性别：男

登记编号：42100022

单位名称：同致信德（北京）资产
评估有限公司

初次执业登记日期：2010-06-02

年检信息：通过（2022-06-13）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：刘奇伟

本人印鉴：



打印日期：2022-06-15



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴海霞

性别：男

登记编号：11190146

单位名称：同致信德（北京）资产
评估有限公司

初次执业登记日期：2019-07-18

年检信息：通过（2022-06-13）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：


资产评估师
吴海霞
11190146

本人印鉴：

打印日期：2022-06-15



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>