

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的
厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

联合中和评报字（2025）第 1171 号

（共二册，第一册）



联合中和土地房地产资产评估有限公司

二〇二五年十月二十日

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的 厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

目录

声 明	3
资产评估报告摘要	5
资产评估报告	13
一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	13
二、评估目的	21
三、评估对象和评估范围	21
四、价值类型	27
五、评估基准日	28
六、评估依据	28
七、评估方法	31
八、评估程序实施过程和情况	45
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	56
十三、资产评估报告日	57
资产评估报告附件	58

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、委托人或者本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估报告签名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法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等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。

五、本资产评估机构及资产评估报告签名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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告签名资产评估师出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估申报明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、控制关系、历史出资、审计报告、法律文书等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

九、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

十、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评

估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查,未进行实质性核查和验证,并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十一、本次资产评估结论仅在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告。

十二、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外,资产评估过程中没有运用其他资产评估机构和专家的工作成果。

十三、未征得资产评估机构同意,本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

十四、本资产评估报告为财政部门为主管部门的资产评估报告,并遵循财政部门制定、颁布的相关法规、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本资产评估报告的相关内容及其资产评估机构执业规范。

十五、本次资产评估中由于客观条件的限制,我们未以资产评估机构的名义对被评估单位的货币资金和往来款项进行单独函证。根据资产评估准则的规定,函证是资产评估的核查验证方式之一,并不是必要的资产评估程序。因此本次资产评估中,我们查阅了相关会计记录,取得评估基准日审计报告并执行替代程序,查阅银行对账单与银行存款余额调节表、借款合同、购买合同、销售合同等资料。我们认真阅读了审计报告亦未发现存在异常的表述或披露事项,故本次资产评估核实上述情况后以评估基准日审计报告确认后的账面值作为货币资金、往来款项的评估值。

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告书全文。本摘要需与声明、资产评估报告配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在资产评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的 厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

联合中和评报字（2025）第 1171 号

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

委托人：厦钨电机工业有限公司

被评估单位：厦钨电机工业有限公司

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的：根据福建省工业控股集团有限公司《福建省工业控股集团有限公司关于厦钨电机工业有限公司以非公开协议方式非同比例增资方案的批复》（闽工控资运（2025）194 号）可知，厦门钨业股份有限公司拟对厦钨电机工业有限公司进行增资，为此需要对厦钨电机工业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围：本次资产评估对象为厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值。评估范围为厦钨电机工业有限公司申报并经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2024 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：本次资产评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法、市场法

七、评估结论：本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和方法，采用了资产基础法和市场法对厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值进行了资产评估，本次资产评估采用市场法评估结果作为本报告的评估结论。厦钨电机工业有限公司经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 93,196.10 万元，在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，经评定、估

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

算确定评估对象其在评估基准日的股东全部权益评估值为 111,900.00 万元（大写人民币壹拾壹亿壹仟玖佰万元整），评估增值 18,703.90 万元，增值率 20.07%。

八、评估结论使用有效期：结果使用有效期一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起，至 2025 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

九、特别事项说明

（一）引用报告事项

本次资产评估中按规定使用本次资产评估中按规定使用经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的华兴审字[2025]25004910057 号审定的 2024 年 12 月 31 日账面价值作为本次资产评估前账面价值。除此之外本资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

本资产评估过程中，未发现权属资料不全面或者存在瑕疵事项。

（三）评估程序受到限制事项

本资产评估过程中评估程序未受到限制。

（四）评估资料不完整事项

本次资产评估，未发现其他评估资料不完整事项。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本资产评估过程中，未发现存在的法律、经济等未决事项。

（六）抵押、担保及或有负债（或有资产）等事项

1、抵押、担保情况

至评估基准日，被评估单位及其控股子公司存有抵押、担保情况如下：

金额单位：人民币元

借款人名称	借款银行	余额	借款日期	到期日期	利率	借款类别	抵（质）押品/担保人
厦钨电机工业有限公司	中国建设银行股份有限公司厦门海沧支行	96,000,000.00	2023-6-29	2033-6-29	2.90%	抵押借款	厦钨电机金辉西路 8 号、8-1 号至 8-15 号工业房地产
	中信银行股份有限公司厦门分行	11,000,000.00	2024-12-24	2025-12-24	2.65%	信用借款	无
厦门势拓御能科技有限公司	兴业银行厦门莲花支行	32,928,000.00	2023-08-16	2028-07-16	3.60%	保证借款	担保人：厦钨电机工业有限公司；
	兴业银行厦门莲花支行	54,880,000.00	2023-11-16	2028-07-16	3.60%	保证借款	担保人：厦钨电机工业有限公司；
	兴业银行厦门莲花支行	17,924,200.00	2024-03-15	2028-07-16	3.60%	保证借款	担保人：厦钨电机工业有限公司；
	中信银行股份有限公司厦门分行	43,392.00	2024-5-29	2025-2-24	2.70%	信用借款	无

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	中信银行股份有限公司厦门分行	2,763,762.98	2024-5-29	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	1,484,160.00	2024-5-30	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	207,357.44	2024-6-6	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	1,576,918.12	2024-6-28	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	126,915.22	2024-7-5	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	3,606,479.54	2024-7-26	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	1,432,103.11	2024-8-30	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	1,703,237.98	2024-9-5	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	4,600.00	2024-12-6	2025-6-6	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	4,600.00	2024-12-6	2025-12-6	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	141,615.30	2024-12-6	2026-6-6	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	28,000.00	2024-12-13	2025-6-13	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	28,000.00	2024-12-13	2025-12-13	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	864,659.94	2024-12-13	2026-6-13	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	23,600.00	2024-12-27	2025-6-26	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	23,600.00	2024-12-27	2025-12-26	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	738,899.69	2024-12-27	2026-6-19	2.70%	信用借款	无
厦门势拓伺服科技股份有限公司	中信银行股份有限公司厦门分行	1,754,048.21	2024-1-24	2025-1-24	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	822,960.00	2024-12-18	2026-3-18	2.70%	信用借款	无

2、租赁情况

至评估基准日，被评估单位及其控股子公司经营场所租赁情况如下：

序号	出租人	承租人	租赁位置	坐落	租赁期限	面积（㎡）
1	厦钨电机工业有限公司	厦门市美势旭拓新能源科技有限公司	综合服务楼屋顶	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2021.6.25-2040.6.1	1,216.90
			5#厂房屋顶			4,403.80
			6#厂房屋顶			4,119.80
			7#厂房屋顶			14,409.10
小计						24,149.60
2	厦钨电机工业有限公司	厦门势拓御能科技有限公司	7#厂房一层南侧	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2023.7.1-2029.6.30	8,728.23
			7#厂房三层办公骑楼的南侧2层			1,170.59
			24年新增区域一层			393.23
			公摊			172.91
小计						10,464.96
3	厦钨电机工业有限公司	厦门势拓智动科技有限公司	6#厂房三层整层	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2023.11.01-2032.10.31	7,726.38
			公摊			139.92
			7#厂房一层东侧		2024.6.1-2025.5.31	300
小计						8,166.30
4	厦钨电机	厦门势拓伺服科	5#厂房一层	福建省厦门市集	2024.1.1-203	7,570.80

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	工业有限公司	技股份有限公司	5#厂房二层整层	美区金辉西路 8 号	2. 12. 31	7,725. 18
			5#厂房三层半层			3,858. 82
			公摊			362. 71
			5#厂房夹层			759. 28
小计						20,276. 79
5	厦钨电机工业有限公司	厦门势拓吉诚科技有限公司	6#厂房一层门厅	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2025. 1. 1-2026. 12. 31	128
			6#厂房东边夹层			675
			6#厂房二层一半			3,863. 53
小计						4,666. 53
6	厦钨电机工业有限公司	厦门势拓医疗科技有限公司	6#厂房西边一层	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2022. 5. 1-2025. 4. 30	3,863. 53
			6#厂房西边二层			3,863. 53
			6#厂房西边夹层			675
小计						8,402. 06
7	厦钨电机工业有限公司	厦门芯达茂微电子有限公司	7#一层部门区域	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2023. 1. 1-2025. 12. 31	183. 56
			7#二层一半			1,242. 16
			7#三层一半			1,242. 16
			公摊			65. 75
小计						2,733. 63
8	厦钨电机工业有限公司	厦门思米拓智能科技有限公司	11#东侧一层	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2023. 3. 1-2026. 2. 28	1,743. 60
			11#东侧二层			1,844. 75
			11#东侧三层			1,844. 75
			公摊			164. 07
			7 号厂房公摊		2024. 8. 1-2026. 7. 31	83. 94
			7#厂房一层西侧部分区域			3,647. 02
小计						9,328. 13
9	厦钨电机工业有限公司	厦门徕泽丰科技有限公司	8#厂房南边一层	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2023. 3. 1-2026. 2. 28	2,877. 44
			8#厂房南边夹层			579. 42
			8#厂房南边二层			3,048. 53
			8#厂房南边三层			3,048. 53
			公摊			347. 57
小计						9,901. 49
10	厦钨电机工业有限公司	厦门竣铭科技有限公司	4#厂房一层整层	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2023. 3. 20-2029. 3. 20	7,529. 80
			4#厂房夹层整层			1,259. 80
			4#厂房北侧三层			3,974. 20
			公摊			381. 85
小计						13,145. 65
11	厦钨电机工业有限公司	厦门特仪科技有限公司	9#厂房一层东侧（含东侧门厅）	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2024. 8. 13-2029. 3. 19	3,385. 45
			9#厂房东侧夹层			533. 77
			9#厂房二层东侧半层			3,457. 11
			公摊			404. 01
小计						7,780. 34
12	厦钨电机工业有限公司	厦门创云精密机械股份有限公司	10#厂房一层东侧半层（含门厅）	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2023. 4. 1-2023. 3. 31（租金减免 15 个月）	3,400. 68
			东侧夹层			644
			公摊			152. 58
小计						4,197. 26
13	厦钨电机	厦门欧斯拓科技有限公司	10#厂房一层西侧半层（含门厅）	福建省厦门市集美区	2023. 4. 1-2023. 3. 31	2,988. 84

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	工业有限公司		西侧夹层	美区金辉西路 8 号	2. 3. 31（租金减免 15 个月）	723. 6
			二层西侧半层			3, 199. 29
			三层整层			6, 801. 40
			公摊			339. 61
小计						14, 052. 74
14	厦钨电机工业有限公司	厦门势拓伟鑫电气有限公司	10#厂房东侧一层门厅	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2023. 7. 1-2032. 6. 30（租金减免 15 个月）	20. 01
			10#东侧二层一半			3, 602. 11
			公摊			170. 52
小计						3, 792. 64
15	厦钨电机工业有限公司	亿昇激光科技（厦门）有限公司	11#北侧二层	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2023. 10. 26-2028. 10. 25（免租期为第三年最后一个月）	1, 854. 89
			公摊			85. 09
小计						1, 939. 98
16	厦钨电机工业有限公司	厦门五星珑科技有限公司	9 号厂房二层西侧	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2024. 4. 16-2029. 4. 15	3, 154. 42
			公摊			121. 2
小计						3, 275. 62
17	厦钨电机工业有限公司	深圳市恒正通机械有限公司	11 厂房三层北侧	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2024. 4. 22-2027. 4. 21	1, 854. 89
			公摊			82. 32
小计						1, 937. 21
18	厦钨电机工业有限公司	厦门厦钨智能装备科技有限公司	5#厂房三层西侧部分面积	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2024. 10. 29-2025. 10. 28	404. 08
			公摊			7. 36
小计						411. 44
19	厦钨电机工业有限公司	厦门领晶光电科技有限公司	12 号厂房一层整层	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2024. 9. 23-2030. 9. 22	3, 564. 65
			12 号厂房二层整层			3, 705. 18
			公摊			320. 25
小计						7, 590. 08
20	厦钨电机工业有限公司	迈克多纳米位移技术（厦门）有限公司	9#一层西侧门厅	福建省厦门市集美区金辉西路 8 号	2024. 12. 9-2027. 12. 8	150. 41
			9#三层西侧部分区域			769. 2
			G 公摊			86. 36
小计						1, 005. 97
合计						157, 218. 42

除上述抵押、担保、租赁事项外，本次资产评估，未发现评估基准日存有其它抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项。

本次资产评估未考虑上述抵押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。

（七）其他需要说明的事项

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

4、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

5、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

6、本资产评估机构和签名资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

7、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

8、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

9、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、控制关系、历史出资认缴、股权变动和交易定价、审计报告、经营模式和业务承续等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

10、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

11、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

12、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

13、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。

14、本次资产评估由于客观条件限制，资产评估专业人员未对机器设备进行开机测试，资产评估专业人员假定委托评估设备的物理、经济、技术指标及运行数据等均符合原设计要求和国家有关行业标准，并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用。

15、由于客观条件的限制，现场查看时资产评估专业人员无法对本次委托评估机器设备进行实质性核查验证，对机器设备的运行、使用及修理或事故情况，主要是基于向相关当事人的询问和了解的基础上进行的。

16、限于客观条件本次资产评估未对被评估的房屋建筑物、构筑物结构进行检测，资产评估师假定被评估建筑物、构筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

17、限于客观条件本次资产评估现场无法对评估对象的隐蔽工程进行核查，假设被评估资产的各项经济、技术、物理指标能符合设计标准和国家行业有关规定的要求，且在剩余评估耐用年限内能正常使用。

18、在评估房屋建构筑物 and 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，我们也未对各类固定资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次资产评估也未考虑固定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。

19、资产评估专业人员已知晓资产的流动性、控制权因素对评估对象价值可能产生的影响，本次市场法评估中已考虑流动性因素对评估对象的影响，资产基础法未考虑由于流动性、具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

20、期后事项

(1) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(2) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资

格的资产评估机构重新确定评估值。

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

至本次资产评估报告提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中未发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的 厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

联合中和评报字（2025）第 1171 号

厦钨电机工业有限公司：

联合中和土地房地产资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵单位的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值进行资产评估。本资产评估机构和签名资产评估师按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及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（暨）被评估单位：厦钨电机工业有限公司

1、公司基本情况

统一社会信用代码：91350200MA31M8QP5T

注册资本：100000 万元人民币

实收资本：100000 万元人民币

住 所：厦门市集美区灌口镇金辉西路 8-1 号

类 型：法人商事主体[有限责任公司（国有控股）]

法定代表人：张畅

成立日期：2018 年 04 月 18 日

营业期限：2018-04-18 至 2068-04-17

经营范围：微电机及其他电机制造；商务信息咨询；企业管理咨询；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；工程管理服务；科技中介服务；其他未列明科技推广和应用服务业；其他技术推广服务；建筑物清洁服务；装卸搬运；国际货物运输代理；国内货物运输代理；其他未列明运输代理业务（不含须经许可审批的事项）；其他仓储业（不含须经许可审批的项目）；建筑装饰业；电气安装；管道和设备安装；物业管理；停车场管理；房地产租赁经营；其他人力资源服务（不含须经许可审批的项目）；安全系统

监控服务（不含报警运营服务）；其他安全保护服务（不含须经审批许可的项目）；会议及展览服务；其他未列明商务服务业（不含需经许可审批的项目）。

2、历史沿革及股权情况

厦钨电机工业有限公司系由厦门钨业股份有限公司设立的全资子公司，于 2018 年 04 月 18 日成立，取得厦门市市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码 91350200MA31M8QP5T，设立时申请注册资本为 40,000 万元。截至 2018 年 09 月 13 日止，收到股东厦门钨业股份有限公司首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币壹亿肆仟伍佰万元整（RMB145,000,000.00），占注册资本的 36.25%，出资方式为货币资金。上述出资经大华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所于 2018 年 09 月 18 日出具的“大华验字（2018）260003 号”验资报告验证。

至 2021 年 01 月 21 日止，收到股东厦门钨业股份有限公司第二期缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币贰亿伍仟伍佰万元整（RMB255,000,000.00），占注册资本的 63.75%，出资方式为货币资金。连同第一期出资，累计实缴注册资本为人民币肆亿元整，占登记注册资本总额的 100%。上述出资经厦门中明信会计师事务所有限责任公司所于 2021 年 01 月 29 日出具的“厦中明信会验字（2021）第 003 号”验资报告验证。

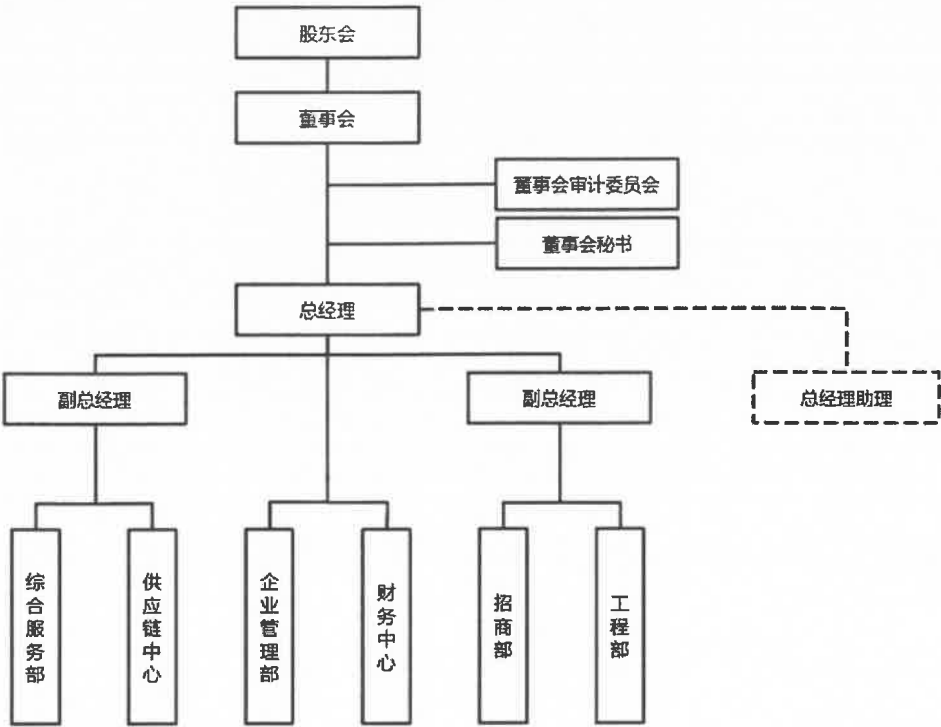
2021 年 6 月 15 日，福建冶控股股权投资管理有限公司以货币出资的方式向厦钨电机工业有限公司增资人民币 600,923,544.83 元。本次增资后，厦钨电机工业有限公司注册资本由人民币 40,000.00 万元整增至 100,000.00 万元整。福建冶控股股权投资管理有限公司增资溢价部分 923,544.83 元作为厦钨电机工业有限公司的资本公积。上述出资经厦门中明信会计师事务所有限责任公司所于 2021 年 06 月 24 日出具的“厦中明信会验字（2021）第 006 号”验资报告验证。

2025 年 8 月 15 日股东福建冶控股股权投资管理有限公司已更名为福建省冶控私募基金管理有限公司。

截至评估基准日，厦钨电机工业有限公司股东持股情况如下表：

股东名称	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
厦门钨业股份有限公司	40000	40000	40
福建省冶控私募基金管理有限公司	60000	60000	60
合 计	100000	100000	100

3、组织架构图



4、生产经营情况

厦钨电机工业有限公司成立于 2018 年 4 月，是厦门势拓稀土永磁电机产业园的经营管理单位，现有 8 家子公司。产业园规划总投资额约 100 亿元，规划用地 1500 亩，其中一期工程于 2018 年 12 月开工建设，总用地面积为 296.58 亩，至 2023 年已全部建成投用。目前，园区入驻企业超过 20 家，吸引资金超过 18 亿元，业态范围涵盖新能源汽车动力电机、工业伺服电机、各类设施电机、电机控制器、3D 打印、精密加工等。

5、近几年企业的资产负债状况和经营业绩

母公司近年资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
流动资产：			
货币资金	4,417,914.69	1,854,340.20	8,767,184.65
应收票据			
应收账款	41,844.56	478,658.64	759,190.20
应收款项融资			1,403,900.25
预付款项	271,823.46	421,345.22	466,489.23
其他应收款	281,812,104.61	321,685,180.53	342,622,814.23
存货		690.26	1,972.53
合同资产			
持有待售资产			

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	10,613,386.46	4,875,876.18	183,484.27
流动资产合计	297,157,073.78	329,316,091.03	354,205,035.36
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	156,770,213.01	198,940,213.0	208,885,213.01
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		326,575,132.19	317,018,852.00
固定资产	174,793,554.05	97,876,074.02	92,500,023.91
在建工程	206,809,157.44		804,365.18
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	104,737,661.50	112,360,955.87	109,009,179.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	17,148,022.54	15,988,630.90	9,175,810.91
其他非流动资产	104,400.00		
非流动资产合计	660,363,008.54	751,741,005.99	737,393,444.29
资 产 总 计	957,520,082.32	1,081,057,097.00	1,091,598,479.65
项 目	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
流动负债：			
短期借款			11,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	10,404,332.43	32,771,788.21	31,196,353.06
合同负债		1,745,195.80	1,606,928.24
应付职工薪酬	1,057,998.09	1,179,456.48	1,022,541.80
应交税费	1,240,376.93	3,121,149.64	3,243,467.82
其他应付款	1,457,054.49	7,433,277.93	15,568,071.73
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,000,000.00	13,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	14,159,761.94	49,250,868.06	76,637,362.65
非流动负债：			
长期借款		96,000,000.00	83,000,000.00
非流动负债合计		96,000,000.00	83,000,000.00

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

负债合计	14, 159, 761. 94	145, 250, 868. 06	159, 637, 362. 65
股东权益：			
实收资本	1, 000, 000, 000. 00	1, 000, 000, 000. 00	1, 000, 000, 000. 00
资本公积	10, 339, 078. 71	10, 339, 078. 71	10, 339, 078. 71
减：库存股			
其他综合收益			-12, 056. 35
专项储备			164, 309. 15
盈余公积			
未分配利润	-66, 978, 758. 33	-74, 532, 849. 75	-78, 530, 214. 51
股东权益合计	943, 360, 320. 38	935, 806, 228. 96	931, 961, 117. 00
负债和股东权益总计	957, 520, 082. 32	1, 081, 057, 097. 02	1, 091, 598, 479. 65

母公司近年利润表

金额单位：人民币元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业总收入	5, 230, 111. 57	31, 157, 682. 84	42, 652, 291. 23
其中：营业收入	5, 230, 111. 57	31, 157, 682. 84	42, 652, 291. 23
二、营业总成本	21, 717, 801. 06	38, 999, 863. 98	39, 870, 039. 15
其中：营业成本	2, 296, 847. 90	7, 809, 499. 36	10, 938, 008. 20
税金及附加	2, 170, 170. 02	4, 826, 454. 97	5, 985, 687. 32
销售费用	38, 454. 67	467, 605. 59	839, 382. 34
管理费用	20, 720, 522. 24	24, 380, 733. 93	19, 073, 702. 15
研发费用			
财务费用	-3, 508, 193. 77	1, 515, 570. 13	3, 033, 259. 14
其中：利息费用	224, 743. 29	1, 530, 756. 23	3, 043, 726. 68
利息收入	3, 741, 214. 96	20, 937. 73	19, 784. 73
加：其他收益	1, 298, 628. 38	1, 597, 320. 48	39, 417. 85
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	99, 961. 40	-53, 910. 68	-12, 631. 13
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	1, 143, 799. 75		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-13, 945, 299. 96	-6, 298, 771. 34	2, 809, 038. 80
加：营业外收入		4, 374. 56	7, 128. 81
减：营业外支出	5, 625. 54	100, 303. 00	712. 38
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-13, 950, 925. 50	-6, 394, 699. 78	2, 815, 455. 23
减：所得税费用	-2, 848, 179. 33	1, 159, 391. 64	6, 812, 819. 99
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-11, 102, 746. 17	-7, 554, 091. 42	-3, 997, 364. 76

合并资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
流动资产：			
货币资金	5,030,440.60	2,865,575.83	9,725,161.69
交易性金融资产			
应收票据			12,202,634.54
应收账款	58,615,941.53	90,775,393.10	107,216,980.45
应收款项融资	1,974,625.77	12,617,470.67	2,031,411.73
预付款项	6,383,058.24	3,965,257.81	3,378,301.85
应收股利			-
应收利息			-
其他应收款	152,830,125.67	101,341,405.33	77,949,976.59
存货净额	64,116,944.78	72,079,046.93	66,774,604.30
合同资产			-
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产	14,858,020.53	10,482,052.58	3,192,140.08
流动资产合计	303,809,157.12	294,126,202.25	282,471,211.23
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	687,793.43	555,313.86	
其他权益工具投资			
投资性房地产		254,706,278.34	242,153,416.62
固定资产	246,180,278.63	268,795,652.20	298,813,391.77
在建工程	223,927,249.72	66,724,494.62	144,633,574.51
工程物资			
固定资产清理			-
生产性生物资产			-
使用权资产	1,538,831.50	1,312,872.58	798,779.38
无形资产	107,008,436.97	119,427,314.18	115,616,491.33
开发支出			-
商誉	16,516,251.33	16,516,251.33	16,516,251.33
长期待摊费用	10,679,589.23	16,774,082.54	17,070,586.36
递延所得税资产	66,469,604.82	74,227,595.84	90,860,665.46
其他非流动资产	44,865,542.54	94,804,758.16	1,787,718.86
非流动资产合计	717,873,578.17	913,844,613.65	928,250,875.62
资 产 总 计	1,021,682,735.29	1,207,970,815.90	1,210,722,086.85
流动负债：			-
短期借款	0.00	13,245,951.79	28,378,909.53

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

其中：向集团中心借款			-
交易性金融负债			-
应付票据			
应付账款	73,673,336.01	128,552,622.08	146,286,769.72
预收款项			
合同负债	739,482.44	3,921,219.73	6,182,879.48
应付职工薪酬	9,503,972.15	10,896,449.66	7,555,953.93
应交税费	3,445,102.69	5,040,018.26	5,011,985.20
应付利息			-
应付股利			-
其他应付款	2,212,795.74	8,977,019.90	9,261,894.72
一年内到期的非流动负债	604,805.25	3,515,996.85	28,954,196.03
其他流动负债	303,350.05	1,235,460.84	3,812,466.29
流动负债合计	90,482,844.33	175,384,739.11	235,445,054.90
非流动负债：			
长期借款		192,000,000.00	175,470,000.00
其中：向集团中心借款			
长期应付款			
应付债券			
租赁负债	626,136.73	534,196.06	
专项应付款			
递延收益		1,976,383.13	136,978.33
预计负债			
递延所得税负债	107,999.98	268,930.89	155,816.91
其他非流动负债			
非流动负债合计	734,136.71	194,779,510.08	175,762,795.24
负 债 合 计	91,216,981.04	370,164,249.19	411,207,850.14
股东权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
减：库存股			-
资本公积	40,561,297.41	40,561,297.41	58,937,345.80
其他综合收益	-3,998.48	-33,696.81	-15,258.76
专项储备	842,565.71	1,179,848.69	2,677,249.15
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-174,004,639.83	-239,406,786.82	-282,114,801.92
其中：现金股利			
*外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计	867,395,224.81	802,300,662.47	779,484,534.27
*少数股东权益	63,070,529.44	35,505,904.24	20,029,702.44
股东权益合计	930,465,754.25	837,806,566.71	799,514,236.71

负债和股东权益总计	1, 021, 682, 735. 29	1, 207, 970, 815. 90	1, 210, 722, 086. 85
-----------	----------------------	----------------------	----------------------

合并利润表

金额单位：人民币元

项 目	2022 年	2023 年	2024 年
一、营业总收入	143, 874, 729. 18	270, 376, 476. 49	295, 902, 764. 15
其中：主营业务收入	143, 874, 729. 18	270, 376, 476. 49	295, 902, 764. 15
其他业务收入			
二、营业总成本	246, 567, 458. 69	373, 152, 570. 03	379, 073, 011. 65
其中：营业成本	132, 810, 880. 68	239, 816, 957. 46	242, 766, 513. 14
其中：主营业务成本	132, 810, 880. 68	239, 816, 957. 46	242, 766, 513. 14
其他业务成本			
营业税金及附加	2, 964, 412. 15	5, 008, 614. 86	6, 247, 947. 38
销售费用	21, 010, 484. 06	29, 102, 417. 42	27, 530, 030. 62
管理费用	55, 940, 545. 68	65, 402, 778. 03	61, 273, 271. 95
研发费用	35, 973, 445. 11	31, 418, 919. 93	35, 736, 183. 36
财务费用	-2, 132, 308. 99	2, 402, 882. 33	5, 519, 065. 20
其中利息费用	35, 506. 44	1, 958, 546. 06	5, 854, 262. 09
利息收入	2, 204, 161. 36	43, 553. 66	33, 066. 02
其他			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	4, 285. 16	-132, 479. 57	-224, 313. 86
信用减值损失	-1, 126, 760. 74	-2, 606, 687. 83	-1, 684, 697. 15
资产减值损失	-7, 492, 606. 19	-23, 530, 411. 35	-16, 104, 170. 64
资产处置收益	160, 169. 48	52, 358. 22	-10, 512. 36
其他收益	6, 347, 476. 02	9, 046, 492. 22	4, 419, 444. 29
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-104, 800, 165. 78	-119, 946, 821. 85	-96, 774, 497. 22
加：补贴收入			
营业外收入	193, 556. 40	118, 426. 96	52, 356. 30
减：营业外支出	1, 644, 737. 67	2, 227, 487. 94	451, 143. 53
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-106, 251, 347. 05	-122, 055, 882. 83	-97, 173, 284. 45
减：所得税费用	-12, 211, 930. 37	-6, 738, 720. 29	-16, 758, 924. 53
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-94, 039, 416. 68	-115, 317, 162. 54	-80, 414, 359. 92

备注：上述表中 2022、2023 年财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）福州分所审计，并出具致同审字（2023）第 351C013217 号、致同审字（2024）第 351C011949 号标准无保留意见审计报告。基准日财务数据经评估基准日经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具华兴审字[2025]25004910057 号标准无保留意见审计报告。

5、对外投资情况

厦钨电机工业有限公司拥有对外股权投资 8 家。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比	投资成本	账面价值	备注
----	---------	------	-----	------	------	----

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

			例%			
1	厦门厦钨智能装备科技有限公司	2018/8/14	51.00%	30,345,000.00	30,345,000.00	
2	厦门势拓智动科技有限公司	2018/7/20	51.00%	16,562,703.29	16,562,703.29	
3	西安合升动力科技有限公司	2021/2/1	51.00%	13,678,543.74	13,678,543.74	
4	厦门势拓伺服科技股份有限公司	2019/10/22	45.90%	17,598,965.98	17,598,965.98	
5	厦门势拓御能科技有限公司	2020/4/27	51.00%	58,650,000.00	58,650,000.00	
6	厦门势拓吉诚科技有限公司	2021/12/7	83.60%	41,800,000.00	41,800,000.00	
7	厦门势拓医疗科技有限公司	2022/1/25	55.00%	16,500,000.00	16,500,000.00	
8	厦门势拓伟鑫电气有限公司	2023/5/22	55.00%	13,750,000.00	13,750,000.00	
合 计					208,885,213.01	
减：长期股权投资减值准备						
净 额					208,885,213.01	

(二) 委托人与被评估单位的关系

委托人和被评估单位为同一企业。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供上述使用人在本次资产评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定及本报告限定的资产评估报告使用人外，其他任何人（单位）使用本资产评估报告无效；我们对报告使用人不当使用资产评估报告所造成的后果不承担任何责任。

二、评估目的

根据福建省工业控股集团有限公司《福建省工业控股集团有限公司关于厦钨电机工业有限公司以非公开协议方式非同比例增资方案的批复》（闽工控资运〔2025〕194号）可知，厦门钨业股份有限公司拟对厦钨电机工业有限公司进行增资，为此需要对厦钨电机工业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值。

本次资产评估的评估范围为厦钨电机工业有限公司申报并经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2024 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债，具体以厦钨电机工业有限公司评估基准日经审计后的资产负债表和财务数据为基础填报的评估申报表为准。具体详见下表：

金额单位：人民币元

项 目	2024-12-31	项 目	2024-12-31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	8,767,184.65	短期借款	11,000,000.00
应收票据		交易性金融负债	
应收账款	759,190.20	应付票据	
应收款项融资	1,403,900.25	应付账款	31,196,353.06
预付款项	466,489.23	预收款项	
其他应收款	342,622,814.23	合同负债	1,606,928.24
存货	1,972.53	应付职工薪酬	1,022,541.80
合同资产		应交税费	3,243,467.82
持有待售资产		其他应付款	15,568,071.73
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	13,000,000.00
其他流动资产	183,484.27	其他流动负债	
流动资产合计	354,205,035.36	流动负债合计	76,637,362.65
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资		长期借款	83,000,000.00
其他债权投资		应付债券	
长期应收款		租赁负债	
长期股权投资	208,885,213.01	长期应付款	
其他权益工具投资		预计负债	
其他非流动金融资产		递延收益	
投资性房地产	317,018,852.00	递延所得税负债	
固定资产	92,500,023.91	其他非流动负债	
在建工程	804,365.18	非流动负债合计	83,00,00.00
生产性生物资产		负债合计	159,637,362.65
油气资产		股东权益：	
使用权资产		实收资本	1,000,000,000.00
无形资产	109,009,179.28	资本公积	10,339,078.71
开发支出		减：库存股	
商誉		其他综合收益	-12,056.35
长期待摊费用		专项储备	164,309.15
递延所得税资产	9,175,810.91	盈余公积	
其他非流动资产		未分配利润	-78,530,214.51
非流动资产合计	737,393,444.29	股东权益合计	931,961,117.00
资 产 总 计	1,091,598,479.65	负债和股东权益总计	1,091,598,479.65

(一) 经核实，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。且经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具华兴审字[2025]25004910057号标准无保留意见审计报告。

(二)本次资产评估范围中的主要资产为流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产。流动资产主要为货币资金、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

1、纳入评估范围的实物资产：

(1) 存货

本次资产评估存货主要为原材料为2台型号为LU-194-AS2DI2DoN1的智能测控仪和4袋规格为500g/袋的岩茶。

(2)投资性房地产——房屋

厦钨电机工业有限公司的厦门势拓稀土永磁电机产业园一期项目，位于福建省厦门市集美区金辉西路8号，分为A、B、C三个区建设。评估对象投资性房地产共计10栋生产厂房，具体为B区5#、6#、7#生产厂房，C区3#、4#、8#、9#、10#、11#、12#生产厂房。共办理4本《不动产权证书》[闽(2021)厦门市不动产权第0013673号、闽(2021)厦门市不动产权第0013677号、闽(2021)厦门市不动产权第0013678号、闽(2023)厦门市不动产权第0047041号]，证载房屋建筑面积合计213,666.81m²，证载共用宗地面积197,722.23m²，B区于2020年8月竣工并投入使用，C区于2023年3月竣工并投入使用。根据租赁合同统计截至评估基准日已出租证载厂房面积为127,218.95m²，已办证部分出租率约59.54%。另外夹层出租面积为5,849.87m²，综合服务楼及5#、6#、7#屋顶对外出租面积合计24,149.60m²。投资性房地产-房屋建筑物工程特征如下：

B区5#厂房：建筑面积24,972.42m²，建筑占地7,725.178m²，钢筋混凝土结构，共地上3层，1至2层中间有夹层，总层高22m，总长128.2m，总宽60.2m。房屋建筑物的防火分类为多层丙类厂房，耐火等级为一级。外墙涂料，内墙面及天棚白色涂料，地面水泥砂浆地坪，安装铝合金门窗、卷帘门。水、电、消防齐全。

B区6#厂房：建筑面积24,972.82m²，建筑占地7,726.383m²，钢筋混凝土结构，共地上3层，1至2层中间有夹层，总层高22m，总长128.2m，总宽60.2m。房屋建筑物的防火分类为多层丙类厂房，耐火等级为一级。外墙涂料，内墙面及天棚白色涂料，地面水泥砂浆地坪，安装铝合金门窗、卷帘门。水、电、消防齐全。

B区7#厂房：建筑面积22,561.82m²，建筑占地17,600.761m²，钢筋混凝土框架及钢屋架结构。厂房西侧钢筋混凝土框架部分共地上3层，1至2层中间有夹层，总层高15.65m，总长160.2m，总宽15.5m；厂房东侧钢屋架结构部分共地上1层，层高12.15m，总长160.2m，总宽94.4m。房屋建筑物的防火分类为单层丁类厂房，耐火等级为二级。外墙涂料，内墙面及天棚白色涂料，地面为环氧树脂地坪漆，安装铝合金门窗、卷帘门。

水、电、消防齐全。

C区3#厂房：建筑面积25,785.76 m²，建筑占地7,948.40 m²，钢筋混凝土结构，共地上3层，1至2层中间有夹层，总层高22m。房屋建筑物的防火分类为多层丁类厂房，耐火等级为二级。外墙涂料，内墙面及天棚白色涂料，地面水泥砂浆地坪，安装铝合金门窗、卷帘门。水、电、消防齐全。

C区4#厂房：建筑面积25,785.76 m²，建筑占地7,948.40 m²，钢筋混凝土结构，共地上3层，1至2层中间有夹层，总层高22m。房屋建筑物的防火分类为多层丁类厂房，耐火等级为二级。外墙涂料，内墙面及天棚白色涂料，地面水泥砂浆地坪，安装铝合金门窗、卷帘门。水、电、消防齐全。

C区8#厂房：建筑面积21,792.27 m²，建筑占地6,603.94 m²，钢筋混凝土结构，共地上3层，1至2层中间有夹层，总层高22m。房屋建筑物的防火分类为多层丁类厂房，耐火等级为二级。外墙涂料，内墙面及天棚白色涂料，地面水泥砂浆地坪，安装铝合金门窗、卷帘门。水、电、消防齐全。

C区9#厂房：建筑面积22,430.49 m²，建筑占地6,801.40 m²，钢筋混凝土结构，共地上3层，1至2层中间有夹层，总层高22m。房屋建筑物的防火分类为多层丁类厂房，耐火等级为二级。外墙涂料，内墙面及天棚白色涂料，地面水泥砂浆地坪，安装铝合金门窗、卷帘门。水、电、消防齐全。

C区10#厂房：建筑面积22,430.49 m²，建筑占地6,801.40 m²，钢筋混凝土结构，共地上3层，1至2层中间有夹层，总层高22m。房屋建筑物的防火分类为多层丁类厂房，耐火等级为二级。外墙涂料，内墙面及天棚白色涂料，地面水泥砂浆地坪，安装铝合金门窗、卷帘门。水、电、消防齐全。

C区11#厂房：建筑面积11,465.82 m²，建筑占地3,699.64 m²，钢筋混凝土结构，共地上3层，1至2层中间有夹层，总层高22m。房屋建筑物的防火分类为多层丁类厂房，耐火等级为二级。外墙涂料，内墙面及天棚白色涂料，地面水泥砂浆地坪，安装铝合金门窗、卷帘门。水、电、消防齐全。

C区12#厂房：建筑面积11,465.82 m²，建筑占地3,699.64 m²，钢筋混凝土结构，共地上3层，1至2层中间有夹层，总层高22m。房屋建筑物的防火分类为多层丁类厂房，耐火等级为二级。外墙涂料，内墙面及天棚白色涂料，地面水泥砂浆地坪，安装铝合金门窗、卷帘门。水、电、消防齐全。

(3) 固定资产-房屋建（构）筑物

厦钨电机工业有限公司的厦门势拓稀土永磁电机产业园一期项目，位于福建省厦门

市集美区金辉西路8号，分为A、B、C三个区建设，A区已建成综合服务中心大楼、消控室、门卫室，B区已建成5#、6#、7#生产厂房，C区已建成3#、4#、8#、9#、10#、11#、12#生产厂房，1栋开闭所、1栋半露天堆场及1栋垃圾收集间。一期A、B区于2020年8月竣工并投入使用，一期C区于2023年3月竣工并投入使用。截止评估基准日A区企业自用，B区和C区部分厂房出租给其子公司、供应商作为经营场所。

纳入本次资产评估范围的房屋建筑物明细表共5项，包括A区综合服务中心、A区综合服务中心样品陈列室、A区综合服务中心消控室、A区综合服务中心门卫、C区开闭所，房屋建筑物已办理《不动产权证书》[闽（2021）厦门市不动产权第0013665、0013672、0013676号、闽（2023）厦门市不动产权第0047041号；纳入本次资产评估范围的房屋建筑物构筑物及其他辅助设施明细表共43项，包括A区、B区、C区道路、围墙、绿化、强电、弱电、监控等配套工程等。主要建筑物如下：

A区综合服务中心：建筑面积11,815.69 m²，建筑占地2678.495 m²，钢筋混凝土结构，共4层（地上3层、地下1层）。地下1层层高3.9m-5.1m，功能性能为车库、配送厨房、设备用房；地上第1层层高5m，功能性能为展厅、食堂、交配电房；地上第2层层高5m，功能性能为办公室、会议厅；地上第3层层高7.2m，功能性能为多功能厅。房屋建筑物的耐火等级为地上三层为二级、地下一层为一级。房屋抗震设防烈度为7度，抗震设防类别为丙类。A区综合服务中心建筑物采用绿色节能设计施工，等级为绿色建筑一星级，造价主要由主体工程、精装工程两部分组成。主体工程主要包括土建工程、安装工程（强电系统、消防系统、平时通风系统、防排烟系统、防油烟系统）；精装工程主要包括装饰工程、中央空调及通风系统、弱电智能化系统、电梯工程、电子感应门；A区综合服务中心基础及地下室部分：基础垫层C15，独立基础混凝土C35P6，满堂基础混凝土C35P6，地下室墙柱混凝土C35P6，梁板混凝土C30；主体结构部分：墙体混凝土C35及C30，梁板混凝土C30，抗渗等级P6；砌体主要为190厚MU5.0煤矸石烧结多孔砖，MU5.0混合砂浆砌筑；地下室防水为：外墙、底板防水两道1.5厚高分子自粘胶膜防水卷材平面，顶板防水1.5厚高分子自粘胶膜防水卷材、1.2厚聚氯乙烯防水卷材，电梯井、泵房1.5厚水泥基渗透结晶型防水涂料；外墙：外墙背栓式干挂石材及半隐框玻璃幕墙；内墙：刷白、贴砖等精装修；天棚：地下室无机涂料顶棚、轻钢龙骨吊顶，上部顶棚抹灰刮腻子面层，公共部分无机涂料顶棚，其他为装饰性内墙精装修；楼地面：防滑花岗岩、玻化砖等精装修；门窗：钢制防火门、胶合板门、铝合金门窗。

A区综合服务中心样品陈列室：为样品陈列室精装工程，样品陈列室精装工程主要

包括装修工程、强电系统、弱电系统、中央空调。

A 区综合服务中心消控室：建筑面积 36.00 m²，建筑占地 36.00 m²，钢筋混凝土结构，共地上 1 层，层高 4.5m，外墙面砖，内墙面及天棚白色涂料，地面铺设地面砖，安装铝合金门窗。电、消防齐全。

A 区综合服务中心门卫：建筑面积 36.00 m²，建筑占地 36.00 m²，钢筋混凝土结构，共地上 1 层，层高 4.5m，外墙面砖，内墙面及天棚白色涂料，地面铺设地面砖，安装铝合金门窗。电、消防齐全。

C 区开闭所：建筑面积 480.55 m²，建筑占地 480.55 m²，钢筋混凝土结构，共地上 1 层，高约 6.45m。房屋建筑物的防火分类为单层丙类厂房，耐火等级为二级。外墙涂料，内墙面及天棚白色涂料，地面水泥砂浆地坪，安装铝合金门窗、卷帘门。电、消防齐全。

房屋建筑物均为完好房，基础有承载能力、无明显沉降，结构稳定；承重构件无损坏，牢固；屋面无渗漏，排水畅通；楼地面未发现明显磨损和稀缝；门窗无变形；内外墙完好。

（4）固定资产-设备

列入评估范围的设备类固定资产为被评估单位所申报的机器设备、车辆、电子设备等。

①机器设备主用于生产电机的相关设备及配套辅助设备。机器设备主要转子总装中试线、定子总装中试线、10KV 专线外线系统、A 区综合服务中心-中央空调及通风系统、A 区弱电智能化系统、综合服务中心配电房项目干式变压器、铠装式金属封闭开关设备及低压成套开关设备、产业园智慧园区项目一期一设备及会议室音视频会议系统等，以上设备购置并启用于 2020 年至 2023 年 4 月期间，具体详见《固定资产--机器设备评估明细表》。

②车辆属非营运车辆，车辆主要是商务车，车辆购置并启用于 2018 年 7 月。具体详见《固定资产--车辆评估明细表》。

③电子设备主要为办公设备及辅助设备，包括电脑、打印机、空调及检测设备等，电子设备以上主要设备购置用于 2018 年至 2023 年 12 月期间。

现场查看之日，总体设备日常维护情况良好，设备未见异常。

（5）在建工程

纳入评估范围的在建工程-土建工程，共 3 项，主要包括智慧园区及标识解析新增功能扩展项目、厦门势拓稀土永磁电机产业园智慧供应链一期项目、厦门势拓稀土永磁电机产业园一期新增停车位画线等提升改造工程，开工日期均为 2024 年 10 月之后。

2、长期股权投资

至评估基准日，被评估单位对外股权投资共计 8 项，账面价值为 208,885,213.01 元，评估基准日账面未计提减值准备。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值	备注
1	厦门厦钨智能装备科技有限公司	2018-8-14	51.00%	30,345,000.00	30,345,000.00	
2	厦门势拓智动科技有限公司	2018-7-20	51.00%	16,562,703.29	16,562,703.29	
3	西安合升动力科技有限公司	2021-2-1	51.00%	13,678,543.74	13,678,543.74	
4	厦门势拓伺服科技股份有限公司	2019-10-22	45.90%	17,598,965.98	17,598,965.98	
5	厦门势拓御能科技有限公司	2020-4-27	51.00%	58,650,000.00	58,650,000.00	
6	厦门势拓吉诚科技有限公司	2021-12-7	83.60%	41,800,000.00	41,800,000.00	
7	厦门势拓医疗科技有限公司	2022-1-25	55.00%	16,500,000.00	16,500,000.00	
8	厦门势拓伟鑫电气有限公司	2023-5-22	55.00%	13,750,000.00	13,750,000.00	
合 计					208,885,213.01	
减：长期股权投资减值准备						
净 额					208,885,213.01	

3、被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(1) 企业账面记录的无形资产：

纳入评估范围的无形资产有无形资产-土地使用权和无形资产-其他无形资产。其中无形资产-土地使用权共申报 1 项，系证载权利人为被评估单位的闽（2018）厦门市不动产权第 0114517 号工业出让用地。无形资产-其他无形资产共申报 1 项，为外购智慧园区项目一期-软件。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产

未申报。

4、被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

(三) 引用其他机构出具报告情况。

本次资产评估中按规定使用华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴审字[2025]25004910057 号审定的 2024 年 12 月 31 日账面价值作为本次资产评估前账面价值，除此之外，无引用其他机构出具报告情况。

四、价值类型

1、本次资产评估企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2、价值定义表述：所谓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的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

3、价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次被评估单位价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

本次资产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）经济行为依据

1. 资产评估委托合同；
2. 《福建省工业控股集团有限公司关于厦钨电机工业有限公司以非公开协议非同比例增资方案的批复》（闽工控资运〔2025〕194 号）。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第四十六号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
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修订）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《资产评估基本准则》（财政部财资〔2017〕43 号）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第九十一号，2020 年 11 月 29 日修订）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2002 年 1 月 1 日，财政部令第十四号）；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日，国资委、财政部第三十二号令）；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日国务院第8次常务会议通过，中华人民共和国国务院令 第378号）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年修订，中华人民共和国财政部令 第97号）；
12. 《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》（国务院令 第691号）；
13. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
14. 《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）；
15. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 其他与资产评估相关准则。

（四）权属依据

1. 被评估单位营业执照；
2. 被评估单位评估基准日财务报表及以前年度审计报告；
3. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
4. 不动产权证书；
5. 部分固定资产购置合同、发票；

6. 委托人、被评估单位承诺函；
7. 相关财务资料；
8. 纳入评估范围的资产所对应的其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
2. 《2024 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院编）；
3. 《企业绩效评价标准值 2024》（国务院国资委考核分配局编）；
4. 委托方及被评估单位提供的有关产权资料、工程竣工结算相关资料和其他资料；
5. 《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）；
6. 《厦门市人民政府关于印发城镇土地基准地价的通知》（厦府〔2023〕138 号）；
7. 《厦门市人民政府关于印发城市基础设施配套费征收办法的通知》厦府规〔2021〕10 号；
8. 《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013 及《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017～ FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017～ FJYD-409-2017）、《福建省建设工程混凝土、砂浆等半成品配合比》（2017 版）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）及相关的调价文件；
9. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建〔2016〕504 号）；
10. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
11. 被评估单位提供的有关资产购建、财务、经营等方面的资料；
12. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
13. 全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）；
14. Wind 金融终端查询数据；
15. 各政府部门、专业网站、书刊收集的相关信息资料；
16. 其他有关市场价格资料

（六）参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前两年会计报表、账册与凭证；
2. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；

3. 原《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格[1999]1283号）；
4. 原《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10号）；
5. 原《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980号）；
6. 原《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格[2007]670号）；
7. 其他有关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

1、市场法

市场法指将评估对象与参考被评估单位、在市场上已有交易案例的被评估单位、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。
- （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2、收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。采用收益法的前提条件：

- （1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- （2）资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

资产基础法是指在评估被评估单位各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。采用资产基础法的前提条件有：

- （1）应当具备可利用的历史资料。

(2) 形成资产价值的耗费是必需的。

(3) 成本法要求被评估资产处于或被假定处于继续使用状态。

4、评估方法的选用

(1) 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观特点；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。资产评估专业人员经过了解，由于资本市场上有与被评估单位相同行业的上市公司，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。因此本次资产评估采用市场法进行评估是完全可行的，因此本次资产评估适用市场法。

(2) 厦钨电机工业有限公司近年来主营业务持续亏损，经过与管理层沟通，管理层认为该亏损是暂时性的，随着产业布局的推进，市场份额的扩大，未来会逐步好转。但目前管理层无法对被评估单位未来收益进行准确预测并量化，资产评估专业人员限于自身客观条件和能力，亦无法对被评估单位未来收益做出合理的判断，故本次资产评估不具备采用收益法进行评估的基本条件，不适合采用收益法。

(3) 厦钨电机工业有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，因此本次资产评估适宜采用资产基础法进行评估。

故本次资产评估选取资产基础法和市场法进行评估。

(二) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各资产、负债的具体评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金

被评估企业货币资金的核算内容为银行存款。对于银行存款，资产评估专业人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，取得审计银行存款询证函。各科目经核实无误后，以核实后审计报告确认的账面值为评估值。

(2) 应收款项融资

资产评估专业人员获取应收账款融资申报表，与明细账、总账、报表核对，了解分析应收账款融资用途，收集票据、协议等重要资料，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容、账务记录的一致性，以证实款项的真实性、完整性，经核实无误后，以核实后审计报告确认的账面值为评估值。

(3) 应收款项(应收账款和其他应收款)

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同对大额款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

(4) 预付账款

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对预付账款进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务、催收货物情况、期后到货情况等。在此基础上，以今后可收回相应的资产或获得相应的权利计算确定评估值。

(5) 存货

被评估单位的存货为原材料。对近期购进、周转较快的、市场价值变化不大的原材料以核实后的基准日审计报告确定的账面价值为评估值；对价格变化较大的，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、入库前发生的挑选整理费用等合理费用后得出评估值。对于存在有毁损、锈蚀、超储呆滞情况的原材料，在充分考虑其经济性贬值和功能性贬值后以其可变现价格为评估值。

由于被评估单位的原材料整体库龄较短，流动性较大，考虑原材料近期采购价格波动不大，故以核实后审计确认的账面值为评估值。

(6) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税进项税。资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利。在此基础上，以审计报告确认后的账面值为评估值。

2、长期股权投资

对于长期股权投资，资产评估专业人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。列入本

次资产评估范围的长期股权投资均为母公司控股子公司，评估方法如下：

本次资产评估对各并表单位按母公司同一基准日、采用与母公司一致的评估方法进行现场核实和整体企业价值评估。由于各被投资单位近年来业务持续亏损，经过与管理层沟通，管理层无法对被评估单位未来收益进行准确预测并量化，资产评估专业人员限于自身客观条件和能力，亦无法对被评估单位未来收益做出合理的判断，故本次资产评估不具备采用收益法进行评估的基本条件，不适合采用收益法。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。母公司已经以合并报表口径统一采用市场法进行评估，因此本次资产评估不再采用市场法进行评估。根据《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情况时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估最终采用资产基础法一种评估方法。

长期股权投资的评估值的确定：在不考虑流动性、控制权和少数股东权益溢折价因素对评估对象的影响下，按持股比例，乘以被投资单位股东全部权益评估值作为长期股权投资的评估值。

3、投资性房地产-房屋

（1）投资性房地产评估基本方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法。

①比较法适用于同类房地产有较多交易的房地产。

②收益法适用于同类房地产有租金等经济收入的房地产。

③成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产。

④假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产。

（2）评估方法的选用

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断确定本次资产评估适宜采用的方法。

列入投资性房地产核算的工业建筑物，同一供需圈内的类似房地产买卖交易实例缺乏，未能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，故本次资产评估不选市场法。评估对象为的投资性房地产已竣工，物业形态已完整形成，主要为工业厂房，不具有再开发潜力，故不适用假设开发法。考虑到被评估单位投资性房地产采用成本法计量，且其出租对象主要为关联方，未来租金收益及相关参数无法客观量化，故本次资产评估不采用收益法；评估对象资产的重置成本资料及参数指标较容易获取，故本次资产

评估采用成本法。根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

所谓成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此测算评估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本=开发成本+管理费用+资金成本+开发利润

开发成本=建筑安装工程费+前期及其他工程费+基础设施及附属设施配套费

（1）建筑安装工程费

建筑安装工程费包括建造建筑物所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、消防工程等。

对于可取得工程预、决算资料的大型、价值高、重要的建筑物，采用预、决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物预、决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建筑安装工程费用。对于价值量小、结构简单或无法取得工程决算资料的建筑物采用单方造价法确定其建筑安装工程费用。

（2）前期及其他工程费

前期及其他工程费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费、工程监理费和配套规费等。根据评估对象工程规模及复杂程度，本次资产评估前期及其他工程费以建筑安装工程费为基数计取。

（3）基础设施及附属设施配套费

基础设施配套通常包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施；评估对象场外基础设施建设费已涵括在土地取得价格中，场内的基础设施建设费主要为人防、消防、给水、供电、雨污排水、邮电等；附属设施配套费主要包括厂区围墙、绿化、大门、车棚、消防池、其他配套用房等。

（4）管理费用

建设单位管理费用是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，参考《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建[2016]504号）并结合工程的实

际情况，按开发成本的一定比例计取。

（5）资金成本

资金成本按照项目的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率 LPR 为 R，以开发成本与管理费用之和均匀投入计取。合理建设工期为 N 年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times [(1+R)^{N/2} - 1]$$

（6）开发利润

利润率采用投资利润率，投资利润为（建设成本+管理费用）×投资利润率；本次资产评估参考《企业绩效评价标准值 2024》同类企业平均利润率水平来确定投资利润率。

（7）成新率的确定

确定建筑物成新率时应全面考虑可能引起不动产贬值的主要因素，合理估算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

经分析，评估对象建筑物均能满足正常的生产需要，未发现明显的功能性及经济性贬值因素，故本次资产评估仅计算实体性贬值。资产评估专业人员通过现场了解及现场查看，对所评建筑物参照不同工程结构进行分析比较，结合现场观察，对建筑物的地基基础、承重柱梁、墙体、楼面、屋盖、防水及地面面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行查看记录，同时考虑所评建筑物的内在质量外观形态、购造年限及平时维护保养和使用状况因素，参照建筑物寿命使用年限分别采用年限法和现场打分法确定成新率，然后采用简单算术平均法确定综合成新率。本次资产评估对于建筑物采用综合成新率法测算其成新率，对于单位价值小的采用年限法或现场法测算其成新率。

①年限法

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

②现场打分法

$$\text{成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{结构部分修正系数} + \text{装修部分合计得分} \times \text{装修部分修正系数} + \text{设备部分合计得分} \times \text{设备部分修正系数}$$

（8）评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

4、固定资产-房屋建（构）筑物类

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，

经适用性判断确定本次资产评估适宜采用的方法。

评估对象建筑物由于市场上同类可比资产的交易案例难以获取,采用市场法评估的条件不具备,因此不宜采用市场法评估;评估对象资产无法从企业经营收益中剥离测算其收益,因此不宜采用收益法评估;评估对象资产的重置成本资料及参数指标较容易获取,故本次资产评估采用成本法。根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定:当存在下列情形时,资产评估专业人员可以采用一种评估方法:(二)由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

所谓成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格,扣除折旧,以此测算评估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为:

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本=开发成本+管理费用+资金成本+开发利润

开发成本=建筑安装工程费+前期及其他工程费+基础设施及附属设施配套费

(1) 建筑安装工程费

建筑安装工程费包括建造建筑物所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。其中:土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等,安装工程包括给排水工程、照明工程、消防工程等。

对于可取得工程预、决算资料的大型、价值高、重要的建筑物,采用预、决算调整法确定其建安综合造价,即以待估建筑物预、决算中的工程量为基础,根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和安装工程费用等,得到建筑安装工程费用。对于价值量小、结构简单或无法取得工程决算资料的建筑物采用单方造价法确定其建筑安装工程费用。

(2) 前期及其他工程费

前期及其他工程费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费、工程监理费和配套规费等。根据评估对象工程规模及复杂程度,本次资产评估前期及其他工程费以建筑安装工程费为基数计取。

(3) 基础设施及附属设施配套费

基础设施配套通常包括城市规划要求配套的道路、给排水(给水、雨水、污水、中水)、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施;评估对象场外基础设施建设费已涵括在土地取得价格中,场内的基础设施建设费主要为人防、消防、给水、供电、雨污排水、邮电等;附属设施配套费主要包括厂区围墙、绿化、大门、车棚、消防池、其他配

套用房等。

（4）管理费用

建设单位管理费用是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，参考《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建[2016]504号）并结合工程实际情况，按开发成本的一定比例计取。

（5）资金成本

资金成本按照项目的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率 LPR 为 R，以开发成本与管理费用之和均匀投入计取。合理建设工期为 N 年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times [(1+R)^{N/2} - 1]$$

（6）开发利润

利润率采用投资利润率，投资利润为（建设成本+管理费用）×投资利润率；本次资产评估参考《企业绩效评价标准值 2024》同类企业平均利润率水平来确定投资利润率。

（7）成新率的确定

确定建筑物成新率时应全面考虑可能引起不动产贬值的主要因素，合理估算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

经分析，评估对象建筑物均能满足正常的生产需要，未发现明显的功能性及经济性贬值因素，故本次资产评估仅计算实体性贬值。资产评估专业人员通过现场了解及现场查看，对所评建筑物参照不同工程结构进行分析比较，结合现场观察，对建筑物的地基基础、承重柱梁、墙体、楼面、屋盖、防水及地面面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行查看记录，同时考虑所评建筑物的内在质量外观形态、购造年限及平时维护保养和使用状况因素，参照建筑物寿命使用年限分别采用年限法和现场打分法确定成新率，然后采用简单算术平均法确定综合成新率。本次资产评估对于建筑物采用综合成新率法测算其成新率，对于单位价值小的采用年限法或现场法测算其成新率。

①年限法

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

②现场打分法

$$\text{成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{结构部分修正系数} + \text{装修部分合计得分} \times \text{装修部分修正系数} + \text{设备部分合计得分} \times \text{设备部分修正系数}$$

(8) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

5、固定资产-设备类资产

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象、评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，由于无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例，无法采用市场法；由于委托评估资产的收益难以从企业收益中进行剥离，无法采用收益法；经适用性判断，故本次资产评估设备类中采用成本法。根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

(1) 机器设备的评估

机器设备采用成本法评估。成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。其计算公式为：评估值=重置成本×成新率。

①机器设备重置成本的确定：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣增值税。

A. 设备购置价的确定：对可询价的设备通过网络查询评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格以及中标价确定。

B. 运杂费的确定：根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小（能否集装箱、散装）设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

C. 安装调试费的确定：首先查询专用设备的价格是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或资产评估专业人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D. 增值税抵扣的确定：根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，包括设备购置费中的增值税进项税（税率 13%）、运杂费、安装调试费中的增值税进项税（税率 9%），在重置成本中扣除。

②成新率的确定：

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的

规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。

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

(2) 车辆的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委托资产评估的设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

$$\text{计算公式为：评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

① 重置成本的确定

根据车辆市场信息及其他近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费，确定其重置成本，本次资产评估采用不含增值税的购置价。

计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{不含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费}$$

A. 购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，根据财税〔2016〕36号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

B. 车辆购置税：车辆根据《中华人民共和国车辆购置税法》及《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 适合税率，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税 = 购置价 / (1 + 13%) × 适合税率。

C. 其他费用：主要为验车及上牌费用：当地验车上牌费用为 500 元/辆。

② 成新率的确定

车辆的成新率以年限成新率、里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术状况成新率} \times 60\%$$

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低者

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{年限成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%。$$

(3) 电子设备的评估

① 对经济耐用年限到期电子设备采用现行市价法（二手价），现行市价法是根据目

前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的价格。

②对在用电子设备采用成本法进行评估。

基本计算公式为：电子设备的评估值=重置成本×成新率

A. 重置成本的确定

电子设备的重置成本以市场价格（不含增值税）为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等）。

B. 成新率的确定

办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率，以及通过对设备使用状况的现场查看，合理确定设备的物理性损耗，同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能，综合确定其成新率。理论成新率即年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

6、在建工程

纳入评估范围的在建工程-土建工程，共3项，主要包括智慧园区及标识解析新增功能扩展项目、厦门势拓稀土永磁电机产业园智慧供应链一期项目、厦门势拓稀土永磁电机产业园一期新增停车位画线等提升改造工程，开工日期均为2024年10月之后。

资产评估专业人员通过查阅相关工程合同及付款凭证等相关资料，核实账面值的构成，同时对在建工程进行现场勘察，核实其工程进度、工程质量等情况，并分析是否有在建工程-土建工程需并入固定资产进行评估。经核实，未发现在建工程账面值存在不合理支出，考虑到在建工程的开工日期与基准日接近，且建设周期短，故以审计报告确认后的账面值为评估值。

7、无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

(1) 无形资产-土地使用权

纳入本次资产评估范围的土地使用权共1项，已办理《不动产权证书》[闽（2018）厦门市不动产权第0114517号]。宗地为电机产业园建设用地，总用地面积197,722.23㎡。

①土地使用权评估方法

宗地用地通行的评估方法有市场比较法、成本逼近法、基准地价修正法、收益还原法、剩余法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将宗地与具有替代性的、且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算

评估对象宗地价格的方法。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

基准地价修正是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将评估对象宗地的区域条件和个别条件与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取评估对象宗地在评估基准日价格的方法。

收益还原法是预测评估对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取评估对象价值的方法。

剩余法又称假设开发法、预期开发法，是将预测的评估对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、利润等，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

②土地使用权评估方法的选取

评估方法的选择应按照根据当地地产市场发育情况并结合评估对象宗地的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象地上已建成建筑并投入使用，不具有投资开发或再开发潜力，理论上不适用剩余法，故本次资产评估不选用剩余法；由于评估对象无现实收益，且未来收益也不易于准确量化，考虑到评估的可操作性，故本次资产评估不选用收益还原法；由于评估对象宗地的成本价格较稳定，宜采用成本累加方式得出的积算价格来替代开发用地的价格水平，成本逼近法理论上适用，但所在区域与相关成本有关资料难以取得，考虑到评估的可操作性，故本次资产评估不选用成本逼近法；由于评估对象宗地所在区域建立了完善的基准地价体系，且近期更新了基准地价，评估对象在基准地价更新成果的覆盖范围内，故本次资产评估选用基准地价系数修正法；由于近年与评估对象宗地处于同一区域或类似区域的土地交易案例较多，采用市场比较法可真实反映评估对象宗地于评估基准日的土地价值，故本次资产评估选用市场比较法。

①基准地价修正法

基准地价修正是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将评估对象宗地的区域条件和个别条件与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取评估对象宗地在评估基准日价格的方法。基本公式如下：

$$P=P_0 \times (1 \pm K) \times T \times R \times Y + D$$

式中：P—评估对象宗地地价；

P_0 —评估对象宗地对应的基准地价；

K—评估对象宗地区域因素及个别因素总修正系数；

T—期日修正系数；

R—容积率修正系数；

Y—评估对象宗地使用年期修正系数；

D—评估对象宗地开发程度修正值。

②市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将宗地与具有替代性的、且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格进行差异修正，以此估算评估对象宗地价格的方法，计算公式如下：

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—评估对象宗地价格；

P_b —比较实例价格；

A—评估对象宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—评估对象宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—评估对象宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—评估对象宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—评估对象宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

(2) 无形资产-其他无形资产

纳入评估范围的无形资产-其他无形资产为企业外购软件使用权。资产评估专业人员通过查阅相关付款凭证、账簿等财务资料与相关文件，对其具体内容和入账依据进行了解，在账账、账表核实一致的基础上，确认其发生额的合理性、真实性、准确性，对原始发生额、摊销年限以及尚存权利进行核实，确定账面摊余价值的准确性后，以核实后账面摊余价值作为评估值。

8、递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位经营亏损形成的递延所得税资产。资产评估专业人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。履行上述评估程序后，以审计报告确认的账面值为评估值。

9、负债

对于负债的评估，资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，核实后以审计确认的账面值或企业实际应承担的负债确定评估

值。

（二）市场法

1、概述

根据《资产评估准则——企业价值》中的定义：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。市场法也被称为相对估值法，是国际上广泛运用的一种评估方法。

2、基本模型

市场法所依据的基本原理是市场替代原则，即一个正常的投资者为一项资产支付的价格不会高于市场上具有相同用途的替代品的现行市价。根据这一原则，相似的企业应该具有类似的价值。因此，具有相似性的被评估单位价值与可比对象价值可以通过同一个经济指标联系在一起，即：

$$\frac{V_1}{X_1} = \frac{V_2}{X_2}$$

$$V_1 = \frac{V_2}{X_2} \times X_1$$

其中： $\frac{V}{X}$ 为价值比率；

V_1 为被评估单位的价值；

V_2 为可比对象的价值；

X 为其计算价值比率所选用的经济指标。

由于价值的体现较为复杂，不能直接观测到，而在有效市场中，企业的市场交易价格可以在一定程度上反映其价值。因此对于可比对象，资产评估专业人员一般使用其交易价格作为替代，计算价值比率。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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

交易案例比较法是指获取并分析可比对象的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位进行比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

对上市公司比较法，首先选择与被评估单位处于同一行业且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如营业收入、净利润，或实收资本、总资产、净资产等作为“分析参数”。最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系一

称之为比率乘数,将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中从而得到被评估单位的市场价值。

具体步骤:

(1) 根据总资产、总资产收益率、业务类型等比较因素选择对比上市公司。

(2) 选择对比公司的收益性、资产类参数,如净利润、总资产、净资产、总收入等作为分析参数。

(3) 计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称为比率乘数。

(4) 将对比公司比率乘数的算术平均值乘以被评估单位相应的分析参数,再扣除缺少流通性折扣,从而得到被评估单位的市场价值。

计算公式为:

股权价值 = (股权投资价值比率 × 被评估单位相应参数) × (1 - 缺少流动性折扣率) + 非经营性、溢余资产净值

或

股权价值 = (全投资价值比率 × 被评估单位相应参数 - 付息负债) × (1 - 缺少流动性折扣率) + 非经营性、溢余资产净值

评估单位相应价值比率 = 可比公司价值比率 × 修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

本资产评估机构接受资产评估委托后,根据国家有关资产评估的原则和规定,按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项,组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了资产评估,本次资产评估采用市场法评估结果作为本报告的评估结论。先后经过接受委托、资产清查、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) 现场查勘阶段

根据此次评估业务的具体情况,按照评估程序准则和其他相关规定的要求,资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及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的尽职调查,从各种可能的途径获取评估资料,核实评估范围,了解评估对象现状,关注评估对象法

律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断。

（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，确认资产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，起草资产评估报告书，并经本资产评估机构内部三级审核，最后提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提

本次资产评估是以评估对象按现状趋势发展、持续经营为评估假设前提。

（二）一般假设

1、持续经营假设

是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

2、资产持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

3、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

4、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（三）特殊假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
- 2、被评估单位在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 3、被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。
- 4、除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。
- 5、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
- 6、假设所选择的同行业的上市公司相关数据均是可靠和可以信赖的。
- 7、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 8、被评估单位有足够的人才储备，人力需求能够得以基本满足。
- 9、本次资产评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。
- 10、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估前提假设、基本假设和具体假设，以及本资产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，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）两种评估方法评估结果

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和办法，采用了资产基础法和市场法对厦钨电机工业有限公司的股东全部权益进行了资产评估。

1、资产基础法的评估

（1）资产基础法评估结果

厦钨电机工业有限公司经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 93,196.10 万元，满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，经采用资产基础法评估后，其股东全部权益价值于评估基准日的评估值为人民币 85,365.32 万元（大写人民币捌亿伍仟叁佰陆拾伍万叁仟贰佰元整），评估减值 7,830.78 万元，增值率-8.40%。

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）	备注
1	流动资产	35,420.50	35,420.50	-	-	
2	非流动资产	73,739.34	65,908.56	-7,830.78	-10.62	
3	可供出售金融资产	-	-	-		
4	其他权益工具投资	-	-	-		
5	长期应收款	-	-	-		
3	其中：长期股权投资	20,888.52	5,715.12	-15,173.40	-72.64	
4	投资性房地产	31,701.89	35,545.92	3,844.03	12.13	
5	固定资产	9,250.00	10,705.09	1,455.09	15.73	
6	在建工程	80.44	80.44	-	-	
7	使用权资产	-	-	-		
8	无形资产	10,900.92	12,944.42	2,043.50	18.75	
9	开发支出	-	-	-		
10	商誉	-	-	-		
11	长期待摊费用	-	-	-		
12	递延所得税资产	917.58	917.58	-	-	
13	其他非流动资产	-	-	-		
14	资产总计	109,159.84	101,329.06	-7,830.78	-7.17	
15	流动负债	7,663.74	7,663.74	-	-	
16	非流动负债	8,300.00	8,300.00	-	-	
17	负债总计	15,963.74	15,963.74	-	-	
18	净资产（股东权益）	93,196.10	85,365.32	-7,830.78	-8.40	

评估结论详细情况见评估明细表。

（2）评估结果与账面值比较变动情况及原因：

①长期股权投资评估减值 15,173.40 万元，减值原因主要是被评估单位对长期股权投资采用成本法核算，其账面值为投资成本，被投资单位亏损导致被投资单位净资产小于被评估单位长期股权投资账面值，从而导致评估减值。

②投资性房地产评估增值 3,844.03 万元，增值原因如下：

A. 建筑物材料价格和人工定额有一定涨幅；

B. 企业账面构成为建安造价、前期及其他工程费和管理费，本次资产评估考虑合理的资金成本和开发利润，导致评估增值；

C. 房屋建（构）筑物类资产会计折旧年限低于资产评估采用的经济使用年限，导致评估增值。

③固定资产-房屋建筑物评估增值1,648.40万元。增值原因主要为:

A. 机器设备明细表第2至23、29至31项属于房屋建(构)筑物附属设备的安装工程,将其并入对应的房屋建(构)筑物中进行评估;

B. 建(构)筑物材料价格和人工定额有一定涨幅;

C. 企业账面构成为建安造价、前期及其他工程费和管理费,本次资产评估考虑合理的资金成本和开发利润,导致评估增值;

D. 房屋建筑物类资产会计折旧年限低于资产评估采用的经济使用年限,导致评估增值。

④固定资产-设备评估减值193.32万元,本次评估机器设备评估减值主要原因是将部分设备并入房屋建(构)筑物中进行评估;车辆与电子设备评估增值主要原因评估增值主要原因为设备的价格相比原始入账价值有所变化、使用过程中自然磨损、会计折旧年限与评估耐用经济年限差异等原因共同作用并对轧后,故造成评估增值。

⑤无形资产增值2,043.50万元,增值原因主要是由于所处区域土地使用权市场价格上涨造成。

2、市场法的评估

厦钨电机工业有限公司经华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的评估基准日的股东全部权益(净资产)账面值为人民币93,196.10万元,在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下,经采用市场法评定、估算确定评估对象其在评估基准日的股东全部权益(净资产)评估值为人民币111,900.00万元。

(二)两种方法评估结果的比较分析和评估结论的选取

经采用资产基础法评估后厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值(净资产)为人民币85,365.32万元,经采用市场法评估后厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值(净资产)评估值为人民币111,900.00万元,两种方法结果差异26,534.68万元。

两种评估方法差异的原因主要是:市场法评估采用了上市公司比较法,即将评估对象与同行业的上市公司进行比较,对这些上市公司已知价格和经营数据作适当的修正,以此估算评估对象的合理价值。市场法反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定,其中涵盖了供求关系、客户资源、专业人才、销售网络、专利等的影响。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,资产基础法评估结果反映的是取得目前资产规模所需要的重置成本。上述原因造成了两种评估方法结果的产生差异。

市场法综合了资产的“内在价值”和客户资源、专业人才、销售网络、专利等对资产价值的影响,反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定。而资产

基础法是从资产的再取得途径考虑的,无法反映在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定。通过以上分析,我们选用市场法结果作为本次资产评估的最终结论,在满足本报告中全部假设和前提、限制条件的基础上,其股东全部权益(净资产)评估值为人民币 111,900.00 万元(大写人民币壹拾壹亿壹仟玖佰万元整),评估增值 18,703.90 万元,增值率 20.07%。

十一、特别事项说明

(一) 引用报告事项

本次资产评估中按规定使用本次资产评估中按规定使用经华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计出具的华兴审字[2025]25004910057 号审定的 2024 年 12 月 31 日账面价值作为本次资产评估前账面价值。除此之外本资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵事项

本资产评估过程中,未发现权属资料不全面或者存在瑕疵事项。

(三) 评估程序受到限制事项

本资产评估过程中评估程序未受到限制。

(四) 评估资料不完整事项

本次资产评估,未发现其他评估资料不完整事项。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本资产评估过程中,未发现存在的法律、经济等未决事项。

(六) 抵押、担保及或有负债(或有资产)等事项

1、抵押、担保情况

至评估基准日,被评估单位及其控股子公司存有抵押、担保情况如下:

金额单位:人民币元

借款人名称	借款银行	余额	借款日期	到期日期	利率	借款类别	抵(质)押品/担保人
厦钨电机工业有限公司	中国建设银行股份有限公司厦门海沧支行	96,000,000.00	2023-6-29	2033-6-29	2.90%	抵押借款	厦钨电机金辉西路 8 号、8-1 号至 8-15 号工业房地产
	中信银行股份有限公司厦门分行	11,000,000.00	2024-12-24	2025-12-24	2.65%	信用借款	无
厦门势拓御能科技有限公司	兴业银行厦门莲花支行	32,928,000.00	2023-08-16	2028-07-16	3.60%	保证借款	担保人:厦钨电机工业有限公司;
	兴业银行厦门莲花支行	54,880,000.00	2023-11-16	2028-07-16	3.60%	保证借款	担保人:厦钨电机工业有限公司;
	兴业银行厦门莲花支行	17,924,200.00	2024-03-15	2028-07-16	3.60%	保证借款	担保人:厦钨电机工业有限公司;
	中信银行股份有限公司厦门分行	43,392.00	2024-5-29	2025-2-24	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有	2,763,762.98	2024-5-29	2025-3-8	2.70%	信用借款	无

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	限公司厦门分行						
	中信银行股份有限公司厦门分行	1,484,160.00	2024-5-30	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	207,357.44	2024-6-6	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	1,576,918.12	2024-6-28	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	126,915.22	2024-7-5	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	3,606,479.54	2024-7-26	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	1,432,103.11	2024-8-30	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	1,703,237.98	2024-9-5	2025-3-8	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	4,600.00	2024-12-6	2025-6-6	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	4,600.00	2024-12-6	2025-12-6	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	141,615.30	2024-12-6	2026-6-6	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	28,000.00	2024-12-13	2025-6-13	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	28,000.00	2024-12-13	2025-12-13	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	864,659.94	2024-12-13	2026-6-13	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	23,600.00	2024-12-27	2025-6-26	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	23,600.00	2024-12-27	2025-12-26	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	738,899.69	2024-12-27	2026-6-19	2.70%	信用借款	无
厦门势拓伺服科技股份有限公司	中信银行股份有限公司厦门分行	1,754,048.21	2024-1-24	2025-1-24	2.70%	信用借款	无
	中信银行股份有限公司厦门分行	822,960.00	2024-12-18	2026-3-18	2.70%	信用借款	无

3、租赁情况

至评估基准日，被评估单位及其控股子公司经营场所租赁情况如下：

序号	出租人	承租人	租赁位置	坐落	租赁期限	面积（㎡）
1	厦钨电机工业有限公司	厦门市美势旭拓新能源科技有限公司	综合服务楼屋顶	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2021.6.25-2040.6.1	1,216.90
			5#厂房屋顶			4,403.80
			6#厂房屋顶			4,119.80
			7#厂房屋顶			14,409.10
小计						24,149.60
2	厦钨电机工业有限公司	厦门势拓御能科技有限公司	7#厂房一层南侧	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2023.7.1-2029.6.30	8,728.23
			7#厂房三层办公骑楼的南侧2层			1,170.59
			24年新增区域一层			393.23
			公摊			172.91
小计						10,464.96
3	厦钨电机工业有限公司	厦门势拓智动科技有限公司	6#厂房三层整层	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2023.11.01-2032.10.31	7,726.38
			公摊			139.92
			7#厂房一层东侧		2024.6.1-202	300

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

					5.5.31	
小计						8,166.30
4	厦钨电机 工业有限 公司	厦门势拓伺服科 技股份有限公司	5#厂房一层	福建省厦门市 集美区金辉西 路8号	2024.1.1-2023 2.12.31	7,570.80
			5#厂房二层整层			7,725.18
			5#厂房三层半层			3,858.82
			公摊			362.71
			5#厂房夹层			759.28
小计						20,276.79
5	厦钨电机 工业有限 公司	厦门势拓吉诚科 技有限公司	6#厂房一层门厅	福建省厦门市 集美区金辉西 路8号	2025.1.1-202 6.12.31	128
			6#厂房东边夹层			675
			6#厂房二层一半			3,863.53
小计						4,666.53
6	厦钨电机 工业有限 公司	厦门势拓医疗科 技有限公司	6#厂房西边一层	福建省厦门市 集美区金辉西 路8号	2022.5.1-202 5.4.30	3,863.53
			6#厂房西边二层			3,863.53
			6#厂房西边夹层			675
小计						8,402.06
7	厦钨电机 工业有限 公司	厦门芯达茂微电 子有限公司	7#一层部门区域	福建省厦门市 集美区金辉西 路8号	2023.1.1-202 5.12.31	183.56
			7#二层一半			1,242.16
			7#三层一半			1,242.16
			公摊			65.75
小计						2,733.63
8	厦钨电机 工业有限 公司	厦门思米拓智能 科技有限公司	11#东侧一层	福建省厦门市 集美区金辉西 路8号	2023.3.1-202 6.2.28	1,743.60
			11#东侧二层			1,844.75
			11#东侧三层			1,844.75
			公摊			164.07
			7号厂房公摊		2024.8.1-202 6.7.31	83.94
			7#厂房一层西侧部分区域			3,647.02
小计						9,328.13
9	厦钨电机 工业有限 公司	厦门徕泽丰科技 有限公司	8#厂房南边一层	福建省厦门市 集美区金辉西 路8号	2023.3.1-202 6.2.28	2,877.44
			8#厂房南边夹层			579.42
			8#厂房南边二层			3,048.53
			8#厂房南边三层			3,048.53
			公摊			347.57
小计						9,901.49
10	厦钨电机 工业有限 公司	厦门竣铭科技有 限公司	4#厂房一层整层	福建省厦门市 集美区金辉西 路8号	2023.3.20-20 29.3.20	7,529.80
			4#厂房夹层整层			1,259.80
			4#厂房北侧三层			3,974.20
			公摊			381.85
小计						13,145.65
11	厦钨电机 工业有限 公司	厦门特仪科技有 限公司	9#厂房一层东侧（含东侧 门厅）	福建省厦门市 集美区金辉西 路8号	2024.8.13-20 29.3.19	3,385.45
			9#厂房东侧夹层			533.77

厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

			9#厂房二层东侧半层			3,457.11
			公摊			404.01
			小计			7,780.34
12	厦钨电机工业有限公司	厦门创云精智机械股份有限公司	10#厂房一层东侧半层(含门厅)	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2023.4.1-2032.3.31(租金减免15个月)	3,400.68
			东侧夹层			644
			公摊			152.58
			小计			4,197.26
13	厦钨电机工业有限公司	厦门欧斯拓科技有限公司	10#厂房一层西侧半层(含门厅)	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2023.4.1-2032.3.31(租金减免15个月)	2,988.84
			西侧夹层			723.6
			二层西侧半层			3,199.29
			三层整层			6,801.40
			公摊			339.61
			小计			14,052.74
14	厦钨电机工业有限公司	厦门势拓伟鑫电气有限公司	10#厂房东侧一层门厅	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2023.7.1-2032.6.30(租金减免15个月)	20.01
			10#东侧二层一半			3,602.11
			公摊			170.52
			小计			3,792.64
15	厦钨电机工业有限公司	亿昇激光科技(厦门)有限公司	11#北侧二层	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2023.10.26-2028.10.25(免租期为第三年最后一个月)	1,854.89
			公摊			85.09
			小计			1,939.98
16	厦钨电机工业有限公司	厦门五星珑科技有限公司	9号厂房二层西侧	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2024.4.16-2029.4.15	3,154.42
			公摊			121.2
			小计			3,275.62
17	厦钨电机工业有限公司	深圳市恒正通机械有限公司	11厂房三层北侧	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2024.4.22-2027.4.21	1,854.89
			公摊			82.32
			小计			1,937.21
18	厦钨电机工业有限公司	厦门厦钨智能装备科技有限公司	5#厂房三层西侧部分面积	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2024.10.29-2025.10.28	404.08
			公摊			7.36
			小计			411.44
19	厦钨电机工业有限公司	厦门领晶光电科技有限公司	12号厂房一层整层	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2024.9.23-2030.9.22	3,564.65
			12号厂房二层整层			3,705.18
			公摊			320.25
			小计			7,590.08
20	厦钨电机工业有限公司	迈克多纳米位移技术(厦门)有限公司	9#一层西侧门厅	福建省厦门市集美区金辉西路8号	2024.12.9-2027.12.8	150.41
			9#三层西侧部分区域			769.2
			G公摊			86.36
			小计			1,005.97
			合计			157,218.42

除上述抵押、担保、租赁事项外，本次资产评估，未发现评估基准日存有其它抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项。

本次资产评估未考虑上述抵押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。

（七）其他需要说明的事项

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

4、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

5、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

6、本资产评估机构和签名资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

7、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

8、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

9、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、控制关系、历史出资认缴、股权变动和交易定价、审计报告、经营模式和业务承续等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

10、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

11、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

12、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

13、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。

14、本次资产评估由于客观条件限制，资产评估专业人员未对机器设备进行开机测试，资产评估专业人员假定委托评估设备的物理、经济、技术指标及运行数据等均符合原设计要求和国家有关行业标准，并能在本次资产评估剩余经济耐用年限内正常使用。

15、由于客观条件的限制，现场查看时资产评估专业人员无法对本次委托评估机器设备进行实质性核查验证，对机器设备的运行、使用及修理或事故情况，主要是基于向相关当事人的询问和了解的基础上进行的。

16、限于客观条件本次资产评估未对被评估的房屋建筑物、构筑物结构进行检测，资产评估师假定被评估建筑物、构筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

17、限于客观条件本次资产评估现场无法对评估对象的隐蔽工程进行核查，假设被评估资产的各项经济、技术、物理指标能符合设计标准和国家行业有关规定的要求，且在剩余评估耐用年限内能正常使用。

18、在评估房屋建构筑物 and 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，我们也未对各类固定资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次资产评估也未考

虑固定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。

19、资产评估专业人员已知晓资产的流动性、控制权因素对评估对象价值可能产生的影响，本次市场法评估中已考虑流动性因素对评估对象的影响，资产基础法未考虑由于流动性、具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

20、期后事项

(1) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(2) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

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

至本次资产评估报告提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中未发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，以及资产评估报告载明的评估报告使用者使用。不得作为包括且不限于单独资产处置、抵押、质押、租赁、担保等其他实质性经济鉴证目的、其他用途使用，亦不得与其他资产评估报告混用。不得拆零使用，亦不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。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，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

2、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。

3、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评估对象可实现价格的保证。

4、根据有关规定，本资产评估报告应当在载明的有效期内使用。本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日止有效。

5、本资产评估报告仅供委托人本次资产评估目的工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为二〇二五年十月二十日。

【本资产评估报告书文号为联合中和评报字（2025）第 1171 号，厦钨电机工业有限公司拟增资扩股所涉及的厦钨电机工业有限公司股东全部权益价值在评估基准日的评估值为大写人民币壹拾壹亿壹仟玖佰万元整（¥111,900.00 万元）】



联合中和土地房地产资产评估有限公司

资产评估师：



二〇二五年十月二十日