本报告依据中国资产评估准则编制

# 陕西万安汽车零部件有限公司股东浙江万安科技股份有限公司拟增资涉及的陕西万安汽车零部件有限公司股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

中企华评报字（2026）第 5526 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二六年九月十五日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|---|
| 报告编码： | 61110201106103012026001 30 |
| 合同编号： | PG20261053127000 |
| 报告类型： | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号： | 中企华评报字（2026）第5526号 |
| 报告名称： | 陕西万安汽车零部件有限公司股东浙江万安科技股份有限公司拟增资涉及的陕西万安汽车零部件有限公司股东全部权益价值评估项目 |
| 评估结论： | 54,404,712.24元 |
| 评估报告日： | 2026年09月15日 |
| 评估机构名称： | 北京中企华资产评估有限责任公司 |
| 签名人员： | 王冉娥 （资产评估师） 正式会员 编号：61100009<br>尹卓 （资产评估师） 正式会员 编号：61160004 |
| 王冉娥、尹卓已实名认可 | |

（可扫描二维码查询备案业务信息）

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年10月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号

# 目 录


声 明 ..... 1

资产评估报告摘要 ..... 2

一、 委托人暨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 ..... 4

二、 评估目的 ..... 5

三、 评估对象和评估范围 ..... 5

四、 价值类型 ..... 7

五、 评估基准日 ..... 7

六、 评估依据 ..... 7

七、 评估方法 ..... 10

八、 评估程序实施过程和情况 ..... 17

九、 评估假设 ..... 19

十、 评估结论 ..... 20

十一、 特别事项说明 ..... 22

十二、 资产评估报告使用限制说明 ..... 23

十三、 资产评估报告日 ..... 25

资产评估报告附件 ..... 26

# 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资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、资产评估专业人员对机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定资质也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

# 资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

陕西万安汽车零部件有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对陕西万安汽车零部件有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：陕西万安汽车零部件有限公司股东浙江万安科技股份有限公司拟增资，为此需要对评估基准日陕西万安汽车零部件有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：陕西万安汽车零部件有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：陕西万安汽车零部件有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产——土地使用权、流动负债、非流动负债等。

评估基准日：2026 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

陕西万安汽车零部件有限公司评估基准日总资产账面价值为16,608.68万元，评估价值为17,379.00万元，增值额为770.32万元，增值率为4.64%；总负债账面价值为11,940.70万元，评估价值为11,938.52万元，减值额为2.18万元，减值率为0.02%；净资产账面价值为4,667.98万元，评估价值为5,440.48万元，增值额为772.50万元，

增值率为16.55%。

具体评估结果详见下列汇总表：

## 评估结果汇总表

评估基准日：2026年6月30日　　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% |
|---|---|---|---|---|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 一、流动资产 | 13,792.04 | 13,792.04 | 0.00 | 0.00 |
| 二、非流动资产 | 2,816.64 | 3,586.96 | 770.32 | 27.35 |
| 其中：长期股权投资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产 | 95.19 | 109.38 | 14.19 | 14.91 |
| 在建工程 | 1,823.84 | 1,823.84 | 0.00 | 0.00 |
| 油气资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 897.61 | 1,653.74 | 756.13 | 84.24 |
| 其中：土地使用权 | 897.61 | 1,653.74 | 756.13 | 84.24 |
| 其他非流动资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| **资产总计** | 16,608.68 | 17,379.00 | 770.32 | 4.64 |
| 三、流动负债 | 11,305.66 | 11,305.66 | 0.00 | 0.00 |
| 四、非流动负债 | 635.04 | 632.86 | -2.18 | -0.34 |
| **负债总计** | 11,940.70 | 11,938.52 | -2.18 | -0.02 |
| **净资产** | 4,667.98 | 5,440.48 | 772.50 | 16.55 |

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 陕西万安汽车零部件有限公司股东浙江万安科技股份有限公司

# 拟增资涉及的陕西万安汽车零部件有限公司

# 股东全部权益价值评估

# 资产评估报告正文

陕西万安汽车零部件有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法评估方法，按照必要的评估程序，对陕西万安汽车零部件有限公司股东浙江万安科技股份有限公司拟增资事宜涉及的陕西万安汽车零部件有限公司股东全部权益在2026年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人暨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

本次评估的委托人暨被评估单位为陕西万安汽车零部件有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括法律、行政法规规定的其他使用人。

(一) 委托人暨被评估单位简介

名称：陕西万安汽车零部件有限公司（以下简称：“公司”）

住所：陕西省西安市高陵区泾河工业园（北区）南北六纵路西侧

法定代表人：何其江

注册资本：5275.1162万元

类型：其他有限责任公司

成立日期：2012-01-12

营业期限：2012-01-12 至 无固定期限

统一社会信用代码：91610132587425197P

经营范围：汽车（摩托车）零部件（不含总成）、农机配件的加

工、销售；货物及技术的进出口业务（国家禁止或限制进出口的货物、技术除外）。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

陕西万安汽车零部件有限公司股东浙江万安科技股份有限公司拟增资，为此需要对评估基准日陕西万安汽车零部件有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

陕西德信零部件集团有限公司就此事项，于 2026 年 7 月 23 日出具了《关于陕西万安汽车零部件有限公司增资的复函》：同意浙江万安科技股份有限公司单方增资，增资价格依据第三方审计评估结果确定。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是陕西万安汽车零部件有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是陕西万安汽车零部件有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产——土地使用权等，总资产账面价值 16,608.68 万元；负债包括流动负债、非流动负债等，总负债账面价值 11,940.70 万元；净资产账面价值 4,667.98 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了众环陕审字 2026(00105) 号审计报告并发表了标准无保留审计意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1.存货

本次纳入评估范围内的存货为产成品，主要包括气制动阀总成、弹簧制动气室、连接螺栓、拨叉轴、继动阀、组合踏板等等，存放于陕西省西安市高陵区泾河工业园库房内。

2.设备类资产

机器设备主要包括气制动阀类高低温综合性能测试台、空气处理单元装配检测线、手控阀总成装配检测生产线、杭叉3.0T锂电池叉车等设备。机器设备于2012年4月至2025年10月购置，共计32项，目前均存放于西安市渭阳三路租用的厂房内。除叉车、搬运车、货架等5项设备正常在用，其余27项设备闲置，等待自建厂房建好后再搬迁使用。

车辆为1辆别克牌SGM6521UBA1客车，于2021年1月购置，目前年检在有效期内，正常在用。

电子设备主要为电脑、打印机、空调等办公设备，于2012年4月至2026年3月购置，共计33台，目前均正常在用。

3.在建工程

截至评估基准日，在建土建共有1项，为厂房建设，开工日期为2026年1月，预计完工日期为2027年1月，结构为土建加钢构，建筑面积为25,953.56平方米，总投资额为64,000,000.00，账面价值为18,238,356.56元。截至评估基准日，厂房钢结构安装完成85%，围护墙完成30%，厂房主体结构完成90%，填充墙完成45%，付款比例为25.8%。

4.无形资产

本次纳入评估范围内的土地使用权共1项，原始入账价值为10,588,950.00元，账面价值为8,976,149.66元元。评估基准日，委估宗地已办理了不动产权证，证载主要信息如下：

| 宗地名称 | 证载权利人 | 土地权证编号 | 共有情况 | 坐落 | 使用期限 | 权利性质 | 土地用途 | 面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| 宗地名称 | 证载权利人 | 土地权证编号 | 共有情况 | 坐落 | 使用期限 | 权利性质 | 土地用途 | 面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地 | 陕西万安汽车零部件有限公司 | 陕（2019）高陵区不动产权第0002939号 | 单独所有 | 西安市高陵区泾河工业园(北区)南北六纵路西侧 | 2017年5月13日起至2067年5月12日止 | 出让 | 工业用地 | 33544.41 |

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

## 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、评估基准日

本报告评估基准日是2026年6月30日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

(一)经济行为依据

1.陕西德信零部件集团有限公司《关于陕西万安汽车零部件有限公司增资的复函》(2026 年 7 月 23 日)

(二)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》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

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.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

5.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

6.《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

7.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 17 号，2019 年 3 月 2 日第四次修订）；

8.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，财政部令第 97 号修订）；

9.《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）；

10.《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）；

11.《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第 41 号）；

12.《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 826 号）。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

5.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 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—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

9.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

10.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

11.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

(四)权属依据

1.国有土地使用证；

2.机动车行驶证；

3.有关产权转让合同。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》（财政部令第 81 号）；

2.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

3.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

4.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

5.企业有关部门提供的未来年度经营计划；

6.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

7.企业与相关单位签订的原材料购买合同；

8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

9.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

2.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

3.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）；

4.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

5.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

6.《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

7.《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；

8.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）；

9.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

10.中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；

11.陕西万安汽车零部件有限公司提供的《陕西万安汽车零部件有限公司年产 150 万套汽车底盘控制系统投资项目报告》；

12.北京中企华资产评估有限责任公司信息库；

13.《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第 76 号）。

## 七、评估方法

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分

析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

被评估单位目前暂时处于商品经销模式，主要厂房设备正在建设中。市场上难以找到与之业务相似、同等资产规模、工程进度的资产交易案例，故不适用市场法评估。

被评估单位可以提供建设项目预期的投资、收入、成本等盈利数据，对于项目建成投产后的现金流可以大致预测故可采用收益法评估。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

评估基准日，被评估单位资产状况清晰，可以提供资产基础法评估所需的资料，故采用资产基础法评估。

(一) 资产基础法评估计算及分析过程

主要资产计算及分析过程如下：

Ⅰ设备类资产

主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

对于机器设备，重置成本一般包括：设备购置费、运杂费、安装工程费等。同时，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费+安装工程费-可抵扣的增值税

对于电子设备，可从网上获得最新市场报价。重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置费-可抵扣的增值税

①设备购置费

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

对于设备报价中已包含了运杂费的，评估时不再重复计取。

③安装工程费

安装工程费参照同类设备基础费用水平及历史安装成本确定。对于设备报价中已包含了安装调试费的，评估时不再重复计取。

④可抵扣的增值税

对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

(2)综合成新率的确定

对于机器设备，通过对机器设备使用状况的现场勘察，以及向有关管理人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、维修保养的情况，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于电子设备主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

2.市场法

对于启用日期较早的车辆，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。市场法，是指将评估对象与市场上可比交易案例进行比较，经过直接比较或类比分析，以估测资产价值的各种

评估技术方法的总称。具体评估程序如下：

(1)可比交易案例的确定

在进行车辆市场价格评估时，根据待估车辆的特点，从现行市场交易中搜集的众多车辆交易事例中选择符合一定条件的交易案例，作为可供比较参照的交易案例。

(2)因素修正

因素修正包括：交易情况修正、交易期日修正、动态因素修正、静态因素修正等。

①交易情况修正考虑交易双方是否有特殊利害关系、特殊交易动机、对市场行情的了解以及其他特殊交易情形、交易方式等情况，通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格。

②交易期日修正将交易实例的车辆价格修正为评估基准日的车辆市场价格。

③静态指标修正是对待估车辆的各项静态指标做静态检测的结果与交易实例的各项静态指标加以比较，找出由于静态指标的差别而引起的待估车辆价格与交易实例车辆的差异，对交易实例车辆价格进行修正。

④动态指标修正是对待估车辆的各项动态指标做动态检测的结果与交易实例车辆的各项动态指标加以比较，找出由于动态指标的差别而引起的交易实例车辆与待估车辆价格的差异，对交易实例车辆价格进行修正。

(3)评估值的计算

$P=P'\times A\times B\times C\times D$

P—待估车辆评估价格

P'—可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易期日修正系数

C—静态指标修正系数

D—动态指标修正系数

II 在建工程

未完工项目：对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

III无形资产——土地使用权

采用市场法、基准地价系数修正法进行评估。

1.市场法

①基本原理

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将委估土地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，调整得出委估土地的评估地价的方法。

②公式

市场法计算公式：

V=VB×A×B×C×D

式中：

V：委估宗地价格

VB：比较实例价格

A：委估宗地情况指数／比较实例宗地情况指数

B：委估宗地估价期日地价指数／比较实例宗地交易日期地价指数

C：委估宗地区域因素条件指数／比较实例宗地区域因素条件指数

D：委估宗地个别因素条件指数／比较实例宗地个别因素条件指数

2.基准地价系数修正法

①基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，对委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照系数修正表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价基准日价格的方

法。

②公式

根据《西安市城区基准地价修正体系》，工业用地单位地价计算公式为：

宗地单位地价= $V=[v_b\times K_y\times K_r\times K_q\times(1+K_s)\times K_g\times\prod_{i=1}^{n}(1+K_{ti})\times\prod_{j=1}^{m}(1+K_{wj})+v_c]\times K_Z$

式中：$V$——宗地价格；

$v_b$——某一用途土地在某一级别上的基准地价；

$K_y$——土地用途修正系数；

$K_r$——容积率修正系数；

$K_q$——期日修正系数；

$K_s$——区域因素修正系数；

$K_g$——个别因素修正系数；

$K_{ti}$——第 i 项特殊因素修正系数；

$K_{wj}$——第 j 项宗地外开发条件修正系数；

$v_c$——宗地内开发程度修正值，计算地面价时$v_c=v_{cd}$，即地面价对应的宗地内开发程度修正值；计算楼面价时$v_c=v_{cl}$，即楼面价对应的宗地内开发程度修正值；

$Kz$——年期修正系数；

(二) 收益法评估计算及分析过程

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值—付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

（1）经营性资产价值

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

$$P=\sum_{i}^{n}F_i(1+r)^{-i}+F_{n+1}/r\times(1+r)^{-n}$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值。

$F_i$——企业未来第 i 年预期自由现金流量。

$F_{n+1}$——永续期预期自由现金流量。

r ——折现率。

i ——收益期计算年。

n ——预测期。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

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

其中：$k_e$：权益资本成本；

$k_d$：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e=r_f+MRP\times\beta_L+r_c$$

其中：$r_f$：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

$\beta_L$：权益的系统风险系数；

$r_c$： 企业特定风险调整系数。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产为货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

（3）非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。包括不具有控制权的长期股权投资。被评估单位的非经营性资产、非经营性负债包括包括其他应付款和其他应收款等，本次评估采用成本法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。评估基准日，被评估单位无付息债务。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2026年8月5日至2026年9月15日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2026年8月5日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员于2026年8月11日、2026年8月21日至22日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调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的土地使用权、汽车等资产的产权证明文件资料进行查验。

2.尽职调查（评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)假设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、用途及其交易价格作出理智的判断；

(三)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四)假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

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

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

(八)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

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

(十)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十一)假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

(十二)假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

(一) 收益法评估结果

陕西万安汽车零部件有限公司评估基准日总资产账面价值为16,608.68万元，总负债账面价值为11,940.70万元，净资产账面价值为4,667.98万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为2,857.81万元，减值额为1,810.17万元，减值率为38.78%。

(二) 资产基础法评估结果

陕西万安汽车零部件有限公司评估基准日总资产账面价值为16,608.68万元，评估价值为17,379.00万元，增值额为770.32万元，增值率为4.64%；总负债账面价值为11,940.70万元，评估价值为11,938.52万元，减值额为2.18万元，减值率为0.02%；净资产账面价值为4,667.98万元，评估价值为5,440.48万元，增值额为772.50万元，增值率为16.55%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

**评估结果汇总表**

评估基准日：2026年6月30日　　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% |
|---|---|---|---|---|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 一、流动资产 | 13,792.04 | 13,792.04 | 0.00 | 0.00 |
| 二、非流动资产 | 2,816.64 | 3,586.96 | 770.32 | 27.35 |
| 其中：长期股权投资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产 | 95.19 | 109.38 | 14.19 | 14.91 |
| 在建工程 | 1,823.84 | 1,823.84 | 0.00 | 0.00 |
| 油气资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 897.61 | 1,653.74 | 756.13 | 84.24 |
| 其中：土地使用权 | 897.61 | 1,653.74 | 756.13 | 84.24 |
| 其他非流动资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| **资产总计** | 16,608.68 | 17,379.00 | 770.32 | 4.64 |
| 三、流动负债 | 11,305.66 | 11,305.66 | 0.00 | 0.00 |
| 四、非流动负债 | 635.04 | 632.86 | -2.18 | -0.34 |
| **负债总计** | 11,940.70 | 11,938.52 | -2.18 | -0.02 |
| **净资产** | 4,667.98 | 5,440.48 | 772.50 | 16.55 |

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为2,857.81万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为5,440.48万元，两者相差2,582.67万元，差异率为47.47%。

本次评估结论采用资产基础法评估结果，具体原因如下：

资产基础法与收益法的评估路径不同。资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法；是从资

产的再取得途径考虑的；收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称；是从企业的未来获利能力角度考虑的。收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

被评估单位厂房及生产设备尚在建设中，收益法的预测数据主要依据《陕西万安汽车零部件有限公司年产150万套汽车底盘控制系统投资项目报告》和2023年以前的生产数据。该项目计划于一年后建成投产，4.5年后才可到完全达产状态。预测期间市场变化较大，产品销量价格等可能与实际差距较大、新建成的生产线毛利率也可能与历史年度差异较大。故收益法评估结果不确定性较大。评估基准日被评估单位管理规范，资产负债表能合理企业的资产状况，考虑到被评估单位的经营状况和本次的评估目的，资产基础法能够更加完整合理地体现公司的企业价值，因而选取资产基础法评估结果。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：陕西万安汽车零部件有限公司的股东全部权益价值评估结果为5,440.48万元。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）于2026年9月15日出具的众环陕审字2026(00105)号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估

执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(三)本资产评估报告中的收益法评估时预测期销售额、资本投资等数据引用了陕西万安汽车零部件有限公司2026年4月30日出具的《陕西万安汽车零部件有限公司年产150万套汽车底盘控制系统投资项目报告》中数据。该报告是预测期销售额、资本投资等数据测算的基础。

(四)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(五)评估基准日被评估单位无付息债务，在建工程合理建设期3年。依据人民银行2026年6月22日公布的贷款市场报价利率(LPR)，计算出3年期LPR=3.25%，债务资本成本$K_d$取值3.25%。本次评估仅采用相应期限的贷款市场报价利率估算资金成本，未考虑企业贷款浮动利率点数。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为

有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)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。

(六)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产

评估机构公章后方可正式使。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 9 月 15 日。

资产评估师：王冉娥　　资产评估师：尹卓

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二六年九月十五日

# 资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人暨被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京市财政局2017-0070号资产评估机构备案公告；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、中国资产评估协会正式执业会员证书复印件；

附件十、资产评估明细表。