

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆小康工业集团股份有限公司子公司资产转让涉及的  
SF Motor. INC 部分资产价值  
资产评估报告

京信评报字（2021）第 096 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二一年三月二十日



## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1142020031202100140

资产评估报告名称： 重庆小康工业集团股份有限公司子公司资产转让  
涉及的 SF Motor. INC部分资产价值 资产评估报  
告

资产评估报告文号： 京信评报字（2021）第096号

资产评估机构名称： 中京民信（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 赵士威（资产评估师）、潘葵（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

# 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 声 明 .....                   | 1  |
| 摘 要 .....                   | 2  |
| 第一章 基本情况 .....              | 4  |
| 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人 ..... | 4  |
| 二、评估目的 .....                | 6  |
| 三、评估对象和评估范围 .....           | 6  |
| 四、评估价值类型及定义 .....           | 7  |
| 五、评估基准日 .....               | 7  |
| 第二章 评估依据 .....              | 7  |
| 一、法律法规依据 .....              | 7  |
| 二、评估准则依据 .....              | 7  |
| 三、资产权属依据 .....              | 8  |
| 四、取价依据 .....                | 8  |
| 第三章 评估方法 .....              | 8  |
| 一、在建工程——机器设备 .....          | 9  |
| 二、房屋建筑物 .....               | 10 |
| 三、土地 .....                  | 12 |
| 第四章 评估程序实施过程和情况 .....       | 13 |
| 一、进行前期调查 .....              | 13 |
| 二、编制评估计划 .....              | 13 |
| 三、进行勘察 .....                | 14 |
| 四、收集整理评估资料 .....            | 14 |
| 五、展开评定估算 .....              | 14 |
| 六、形成评估结论 .....              | 14 |
| 七、编制出具评估报告 .....            | 15 |
| 第五章 评估假设 .....              | 15 |
| 一、本次评估采用的假设 .....           | 15 |
| 二、评估假设对评估结论的影响 .....        | 16 |
| 第六章 评估结论 .....              | 16 |
| 第七章 特别事项说明 .....            | 17 |
| 第八章 资产评估报告的使用限制说明 .....     | 17 |
| 第九章 评估报告日及其他 .....          | 18 |
| 资产评估报告附件: .....             | 20 |

## 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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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、被评估单位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、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。



# 重庆小康工业集团股份有限公司子公司资产转让涉及的

## SF Motor. INC 部分资产价值

### 资产评估报告

京信评报字（2021）第 096 号

#### 摘 要

#### 重 要 提 示

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

中京民信（北京）资产评估有限公司接受重庆小康工业集团股份有限公司的委托，根据法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆小康工业集团股份有限公司子公司拟资产转让涉及的 SF Motor. INC 部分资产价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为 SF Motor. INC 部分资产价值，评估范围为 SF Motor. INC 的部分在建工程和固定资产。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对 SF Motor. INC 提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，重庆小康工业集团股份有限公司拟转让资产涉及的 SF Motor. INC 部分资产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 13,471.78 万美元，增值 276.68 万美元，增值率为 2.10%；

金额单位：美元万元

| 序号 | 类别名称 | 账面价值      | 评估价值      | 增值额    | 增值率%  |
|----|------|-----------|-----------|--------|-------|
| 1  | 固定资产 | 18.30     | 21.87     | 3.57   | 19.48 |
| 2  | 在建工程 | 13,176.80 | 13,449.91 | 273.11 | 2.07  |
| 合计 |      | 13,195.10 | 13,471.78 | 276.68 | 2.10  |

根据中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的 2020 年 12 月 31 日外汇牌价美元兑人民币 6.5249 计算，重庆小康工业集团股份有限公司拟进行资产转让涉及的 SF Motor. INC 在建工程于评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值为人民币 87,902.00 万元，增值 1,805.31 万元，增值率为 2.10%。

具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 类别名称 | 账面价值      | 评估价值      | 增值额      | 增值率%  |
|----|------|-----------|-----------|----------|-------|
| 1  | 固定资产 | 119.41    | 142.68    | 23.27    | 19.48 |
| 2  | 在建工程 | 85,977.28 | 87,759.32 | 1,782.04 | 2.07  |
| 合计 |      | 86,096.69 | 87,902.00 | 1,805.31 | 2.10  |

以下事项提请报告使用人予以关注：

一、根据 IRS（美国国税局）对 LLC 类型公司的存档建议（最长期限为 7 年），由于主要资产构建时间超过 10 年，因此被评估单位无法提供历史年度的主要资产构建的财务资料，主要机器设备未能提供相关发票及购置合同。

二、受疫情影响，评估机构无法到资产所在地进行现场调查，但是，评估机构通过网络沟通、视频、图片等手段对委估资产进行了核实。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

# 重庆小康工业集团股份有限公司子公司资产转让涉及的

## SF Motor. INC 部分资产价值

### 资产评估报告

京信评报字（2021）第 096 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受重庆小康工业集团股份有限公司的委托，根据法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆小康工业集团股份有限公司子公司拟资产转让涉及的 SF Motor. INC 部分资产价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

#### 第一章 基本情况

##### 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

###### （一）委托人概况

名称：重庆小康工业集团股份有限公司

法定住所及经营场所：重庆市沙坪坝区井口工业园 A 区小康股份综合办公大楼

法定代表人：张正萍

注册资本：1,278,439,873 元

企业性质：股份有限公司（上市）

经营范围：一般项目：制造、销售：汽车零部件、机动车辆零部件、普通机械、电器机械、电器、电子产品（不含电子出版物）、仪器仪表；销售：日用百货、家用电器、五金、金属材料（不含稀贵金属）；房屋租赁、机械设备租赁；经济技术咨询服务；货物进出口（国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规限制经营的取得许可后经营）。（以上范围法律法规禁止经营的不得经营，法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营）\*（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

###### （二）被评估单位概况

公司名称：SF MOTORS INC.

公司性质：INC

总股本：12 亿股

经营范围：特拉华州普通公司法项下可成立公司的任何合法行为或活动。



## 1、股权结构及历史沿革

SF MOTORS, INC.于 2016 年 1 月在美国特拉华州纽尔卡斯郡威尔明顿市注册成立，主要从事新能源汽车整车、三电系统、整车控制系统、整车造型的设计、研发、销售和服务。旨在融合专业水平领先、具有行业技术代表性的专家级人才，创建国际电动汽车领先品牌。拟开发的电动汽车定位中高端，产品定位“智能化、轻量化、高效三电系统、高续航里程、时尚造型、过硬品质”，具有世界领先的电动汽车三电系统及各项性能，同时又兼具高级车型的精致与舒适性，力求具有国际领先的竞争力。

2017 年，根据母公司重庆小康工业集团股份有限公司决议，对公司以 1.1 亿美元购入美国 AMG, LLC 位于美国印第安纳州米沙沃卡麦肯利路 12900 号的民用工厂资产，并对其进行了升级改造。

截止评估基准日，SF Motor, INC 股权结构如下：

| 股东名称          | 股权比例（%） |
|---------------|---------|
| 重庆金康新能源汽车有限公司 | 83.33   |
| 员工期权          | 16.67   |
| 合 计           | 100     |

## 2、主要资产状况

公司主要资产为在建工程，包含土建工程、设备安装工程和土地等实物。土建工程是标准面积为 675000 平方英尺的生产制造类厂房及相关附属构筑物，主要厂房总建筑面积 641925 平方英尺，建筑物内夹层面积 148500 平方英尺；为公司用于生产的焊装车间、涂装车间、总装车间以及相应的办公楼、污水处理车间和出入门房。

土地是土建工程占用的土地。

设备安装工程主要为公司原设计用于悍马汽车制造的焊接生产线、涂装生产线和总装生产线，2001 年建成投产，由于悍马汽车的制造已于 2010 年停止，生产线改装前分别用于 MV1 以及目前为奔驰 R 级车辆的涂装和总装。

目前，这些资产均为停产改造状态。

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位母公司（持股比例 100%）。

### （四）其他评估报告使用人

#### 1、约定的其他评估报告使用者



资产评估委托合同未约定委托人以外的其他评估报告使用者。

## 2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

## 二、评估目的

重庆小康工业集团股份有限公司子公司拟进行资产转让。为此，重庆小康工业集团股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对 SF Motor, INC 的部分资产价值进行评估，为重庆小康工业集团股份有限公司进行资产转让提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

经视频勘察及与被评估单位沟通，委托评估的评估范围为 SF Motor, INC 部分资产，账面价值如下：

金额单位：美元万元

| 序号 | 类别名称 | 账面价值      |
|----|------|-----------|
| 1  | 固定资产 | 18.30     |
| 2  | 在建工程 | 13,176.80 |
| 合计 |      | 13,195.10 |

（二）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。

### （三）主要实物资产状况

评估范围内的资产为 SF Motors, INC 之位于美国印第安纳州米沙沃卡麦肯利路 12900 号汽车工厂的厂区内的实物资产，对应会计科目为在建工程和固定资产。

在建工程包括土建工程、土地及设备安装工程。

1、土建工程是标准面积为 675000 平方英尺的生产制造类厂房及相关附属构筑物，主要厂房总建筑面积 641925 平方英尺，建筑物内夹层面积 148500 平方英尺；为公司用于生产的焊装车间、涂装车间、总装车间以及相应的办公楼、污水处理车间和出入门房。

2、土地为土建工程所占用的土地，土地面积 31.937 英亩。

3、设备安装工程主要为公司原设计用于悍马汽车制造的焊接生产线、涂装生产线和总装生产线，2001 年建成投产，由于悍马汽车的制造已于 2010 年停止，生产线后期改装分别用于 MV1 以及增经为奔驰 R 级车辆的涂装和总装，并于 2016 年停产。目前正在处于改造阶段，原计划生产小康拟在美国生产的相关车型。

以上资产目前均为改建技改状态。

固定资产为机器设备和车辆，均为以上在建工程的配套设备，如清洗机、割草机等。

（四）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

#### 四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

#### 五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

（二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

## 第二章 评估依据

### 一、法律法规依据

（一）《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）；

（二）《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）

（三）《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于修订通过）；

（四）其他与本项评估有关的法律法规。

### 二、评估准则依据

（一）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

（二）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

（三）《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）

（四）《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）

（五）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

（六）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

- (七)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- (八)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- (九)《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);
- (十)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- (十一)《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- (十二)《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)
- (十三)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)
- (十四)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)
- (十五)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

### 三、资产权属依据

资产权属证明资料等。

### 四、取价依据

- (一)被评估单位申报资产清查评估明细表;
- (二)评估人员搜集的其他参考资料。

## 第三章 评估方法

SF Motor. INC 原计划在位于美国印第安纳州米沙沃卡麦肯利路 12900 号汽车工厂进行整车生产,因此,将委估资产进行技改,目前尚未更新改造完毕,由于美国对中国部分产品关税大幅上调,打乱了公司的原投产计划,因此,后期公司对本次委估资产的后期使用方向具有较大的不确定性,因此无法对其收入、成本和利润准确预测,因此,不适合使用收益法预测资产未来现金流量的现值。

评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。使用市场法的基本条件是:有一个较为活跃的市场,市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法,大多由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

因此,针对本次评估的评估目的和资产类型,考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件,由于不存在相同或者相似资产活跃市场,也不能可靠地以收益法进行评估,此次评估我们采用成本法。

各类资产的具体评估方法如下:



## 一、在建工程——设备安装工程

在建工程——设备安装工程为原汽车生产线的改装工程，这里我们按照机器设备进行评估。根据《资产评估执业准则——机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

本次评估涉及的设备主要为生产经营用途，根据评估目的要求，采用重置成本法进行评估。

重置成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的重新替代的资料数据，因此适宜选用成本法。其基本公式为：

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

### 1、重置成本的确定

机器设备的重置成本由设备购置价和安装调试费、工程管理费用以及资金成本组成，公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{安装调试费} + \text{工程管理费用} + \text{资金成本}$$

#### 1) 设备购置价

考虑到本次勘察的内容，主要为生产线的各个工艺段，考虑到设备的特殊性，我们根据与美国相关咨询机构了解的价格资料并考虑年度不同的价格差异以及参考对比与相关信息，综合确定各条生产线工艺段的相关价格。

#### 2) 安装调试费

安装调试费是指设备安装调试过程中发生的各项费用等。根据设备的结构、安装复



杂程度以及设备安装要求，以设备购置价为基础，根据美国相关咨询机构提供的费率计取。其计算公式为：

安装调试费=设备购置价×安装调试费率。

### 3) 工程管理费用

机器设备重置成本中应计取的工程管理费用，按照项目总的投资规模，参照根据美国相关咨询机构提供的费率计取。其计算公式为：

设计费用=设备购置价×工程管理费率

### 4) 资金成本：

资金成本是根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，本次评估假设资金在合理工期内均匀投入进行计算。其计算公式为：

资金成本=(设备购置价+安装调试费+工程管理费用)×贷款利率×建设时间×1/2

## 2、成新率

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率，成新率的估算，一般根据年限法和勘察分析法进行测算，经加权平均确定其综合值，从而估算成新率。

本次评估范围内的设备均为大型设备，由于该设备目前停产整修，不适合采用使用年限法测算。因此用观察打分法确定其成新率。

勘察法是评估人员通过勘查，并借助其他鉴定机构的成果，根据经验对标的物(如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等)技术状况和损耗程度做出的判断。勘察法成新率公式如下：

勘察法成新率=Σ各部位得分×100%

## 二、在建工程——土建工程

在建工程——土建工程为原房屋建筑物的维修及改造，因此，这里按照房屋建（构）筑物进行评估。本次评估涉及的房屋建（构）筑物要为被评估单位自用，同类房屋的交易实例较少，市场依据不充分，且又不能单独产生收益，故不宜选用市场法和收益法评估。因此，采用重置成本法评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

### 1、重置成本的确定

重置成本=建筑成本+前期费用及其他费用+资金成本

#### 1) 建筑成本的确定

#### A) 房屋建筑成本的确定

评估对象建成时间较长，难以收集完整的工程资料，建安工程造价的确定采用类比法。即采用评估基准日时与评估项目结构、外墙标准、室内装饰、设施配套等技术特征类似的典型工程的工程造价为标准，对委估建筑物按照高度、地面面积与周长之比的乘数、是否有夹层、区域差异等影响工程造价的重要因素进行对比调整，求取建安工程造价。评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参照美国定期发布的《马歇尔估值标准体系（“MVS”）》中的建筑成本及有关参数来调整计算确定。

#### B) 构筑物建筑成本的确定

构筑物根据成本及美国建筑工程造价指数综合确定。

#### 2、前期费用及其他费用

美国建造房屋之前需要办理的建设前期及其它费用主要为建造房屋所发生的报建费和管理费

#### 3、资金成本

即房屋建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本。

#### （二）成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率。

##### （1）打分法：

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

##### （2）年限法：

根据房屋建筑物的经济耐用年限和尚可使用年限来确定成新率，其计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/经济耐用年限

#### 2、构筑物的成新率

构筑物的成新率采用打分法确定。

### 三、在建工程——土地

为更合理的体现不含房屋的土地价值，本次评估的土地使用市场比较法。市场比较法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经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，修正得出待估土地的评估时日的地价。其评估过程用公式可简单表示如下：

地价=比较案例地价×交易情况比较指数×交易期日比较指数×区域因素条件比较指数×个别因素条件指数

### 四、固定资产

本次评估范围内的机器设备主要购置于 2017 年和 2019 年前后，评估范围内的主要机器设备和车辆处于可用状态。

#### （一）成本法

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

#### 1、重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用。

委估设备由于询价困难，这里采用历史成本并考虑合理的价格指数调整，综合确定相关价格。

#### 2、成新率的确定

对于一般的通用设备和价值量较小的机器设备，以年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

#### 3、评估值的确定

根据成本法评估的原理，将重置成本和成新率相乘得出评估值。其基本计算公式如下：



评估值=重置成本×成新率

## （二）市场法

市场法，是指将评估对象与市场上交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。目前二手车市场可以查到部分车辆案例，亦可以收集案例的相关资料，因此车辆评估适用市场法。

求取车辆价格时，根据替代原则，将待估车辆与在较近时期内的类似车辆交易实例进行对照比较，参照该交易情况、日期以及个别因素等差别，修正得出待估车辆的评估时日的价格。其评估过程用公式可简单表示如下：

车辆评估值=车辆比较案例价格×调整系数

调整系数由购置时间比较指数、里程情况比较指数和地区条件指数确定。

## 第四章 评估程序实施过程和情况

### 一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

### 二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段做出相应的时间安排。

### 三、进行勘察

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时, 指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单, 收集评估所需文件资料, 包括产权证明文件、购置合同或发票以及财务报表、发展规划、项目可行性论证等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和勘察:

1、检查被评估单位填报的资产明细表有无错项、漏项、重复; 对照资产清查评估明细表, 逐类与财务总账进行比对; 抽查各类资产中的重点项目, 将其与财务明细账记录的数据进行核对; 由于财务账为具体的零配件明细, 评估人员通过对比确认核实, 做到账、表财务数据一致、资产实物无缺项漏项;

2、对资产评估明细表所列各类实物资产, 通过视频和相片以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实, 并与账面记录进行核对; 同时, 对房屋、重点构筑物和重点设备进行查勘, 并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈, 了解在建工程查看改造进度, 了解掌握项目款实际支付情况;

3、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别, 查明固定资产、无形资产的产权状况; 并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

### 四、收集整理评估资料

评估专业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、被评估单位等相关当事方获取的资料, 以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料, 根据评估工作需要进行分类, 即按固定资产、在建工程等类别, 并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理, 形成评定估算的依据。

### 五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼, 通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后, 分别采用一定的评估方法进行评定估算。

### 六、形成评估结论

对成本法中各类资产的初步评估结果进行复查, 必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改, 在确认单项资产评估结果基本合规合理和资产无重评漏评的情况下, 进行汇总, 得出成本法的评估结果。

## 七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

## 第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

### 一、本次评估采用的假设

#### （一）基本假设

##### 1、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。

##### 2、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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3、持续使用假设

资产持续使用假设是指假定被评估资产在评估基准日后仍按照原来的经营目的、使用方式持续地使用下去。

#### （二）一般假设

##### 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2、假设评估基准日后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，本次交易各方所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

##### 3、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当



其职务；

- 4、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
- 5、假设和被评估单位相关的利率、汇率、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；
- 6、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### （三）具体假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- 2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；
- 4、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

## 二、评估假设对评估结论的影响

本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，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，重庆小康工业集团股份有限公司拟转让资产涉及的 SF Motor, INC 部分资产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 13,471.78 万美元，增值 276.68 万美元，增值率为 2.10%；

金额单位：美元万元

| 序号 | 类别名称 | 账面价值      | 评估价值      | 增值额    | 增值率%  |
|----|------|-----------|-----------|--------|-------|
| 1  | 固定资产 | 18.30     | 21.87     | 3.57   | 19.48 |
| 2  | 在建工程 | 13,176.80 | 13,449.91 | 273.11 | 2.07  |
| 合计 |      | 13,195.10 | 13,471.78 | 276.68 | 2.10  |

根据中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的 2020 年 12 月 31 日外汇牌价美元

兑人民币 6.5249 计算，重庆小康工业集团股份有限公司拟进行资产转让涉及的 SF Motor. INC 在建工程于评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值为人民币 87,902.00 万元，增值 1,805.31 万元，增值率为 2.10%。

具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 类别名称 | 账面价值      | 评估价值      | 增值额      | 增值率%  |
|----|------|-----------|-----------|----------|-------|
| 1  | 固定资产 | 119.41    | 142.68    | 23.27    | 19.48 |
| 2  | 在建工程 | 85,977.28 | 87,759.32 | 1,782.04 | 2.07  |
| 合计 |      | 86,096.69 | 87,902.00 | 1,805.31 | 2.10  |

评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 第七章 特别事项说明

一、受重庆小康工业集团股份有限公司的委托，本次评估范围以重庆小康工业集团股份有限公司和 SFMotor. INC 申报的资产为限。

二、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及可能的特殊交易方式追加付出的价格等对评估结论的影响。

三、本报告中涉及的相关法律文件及资料、财务数据由被委托人和评估单位负责提供，委托人和被评估单位对上述文件资料的真实性、合法性、合理性和完整性负责，并就此向本公司出具了承诺函。

四、根据 IRS（美国国税局）对 LLC 类型公司的存档建议（最长期限为 7 年），由于主要资产构建时间超过 10 年，因此被评估单位无法提供历史年度的主要资产构建的财务资料，主要机器设备未能提供相关发票及购置合同。

五、受疫情影响，评估机构无法到资产所在进行现场调查，但是，评估机构通过网络沟通、视频、图片等手段对委估资产进行了核实

以上提请评估报告使用人对上述事项予以关注。

## 第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年

十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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；

四、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；

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其评估对象可实现价格的保证。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、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。

## 第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二一年三月二十日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。



(本页无正文)

资产评估师: \_\_\_\_\_



资产评估师: \_\_\_\_\_



法定代表人: \_\_\_\_\_

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈冬龙" (Chen Donglong).

中京民信（北京）资产评估有限公司



二〇二一年三月二十日