

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

青岛汇金通电力设备股份有限公司拟股权转让所涉及的烟台金汇机械设备有限公司  
股东全部权益价值  
**资产评估报告**

中天华资评报字[2022]第 10295 号

(共 1 册, 第 1 册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2022年3月20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:	1111020122202200224
合同编号:	中天华合同字[2022]第P0213号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中天华资评报字[2022]第10295号
报告名称:	青岛汇金通电力设备股份有限公司拟股权转让所涉及的烟台金汇机械设备有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	36,177,500.00元
评估机构名称:	北京中天华资产评估有限责任公司
签名人员:	管基强 (资产评估师) 会员编号: 37000220 薛秀荣 (资产评估师) 会员编号: 37000234



(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。

生成日期: 2022年03月23日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要.....	2
资产评估报告 .....	3
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概况.....	3
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围 .....	6
四、 价值类型.....	7
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序.....	14
九、 评估假设.....	16
十、 评估结论.....	16
十一、 特别事项说明 .....	16
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	18
十三、 资产评估报告日 .....	19

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和任何个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 青岛汇金通电力设备股份有限公司拟股权 转让所涉及的烟台金汇机械设备有限 公司股东全部权益价值资产评估报告 摘 要

中天华资评报字（2022）第10295号

北京中天华资产评估有限责任公司接受青岛汇金通电力设备股份有限公司的委托，对青岛汇金通电力设备股份有限公司拟股权转让所涉及的烟台金汇机械设备有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为烟台金汇机械设备有限公司股东全部权益价值，评估范围是烟台金汇机械设备有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以烟台金汇机械设备有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2021年12月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对烟台金汇机械设备有限公司进行整体评估，最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

烟台金汇机械设备有限公司总资产账面值为2,869.29万元，总负债账面值为117.63万元，净资产账面值为2,751.65万元；总资产评估值为3,735.38万元，增值额为866.10万元，增值率为30.19%；总负债评估值为117.63万元，无增减值；净资产评估值为3,617.75万元，增值额为866.10万元，增值率为31.48%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2022年12月30日。超过一年，需重新进行评估。

**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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

# 青岛汇金通电力设备股份有限公司拟股权转让所涉及 的烟台金汇机械设备有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字（2022）第 10295 号

青岛汇金通电力设备股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法，对青岛汇金通电力设备股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的烟台金汇机械设备有限公司股东全部权益价值在2021年12月31日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

## 一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为青岛汇金通电力设备股份有限公司，被评估单位为烟台金汇机械设备有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

### （一） 委托人简介：

1. 企业名称：青岛汇金通电力设备股份有限公司（以下简称：青岛汇金通）
2. 企业性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
3. 注册资本：叁亿叁仟玖佰壹拾叁万玖仟壹佰元整
4. 股票代码：603577
5. 注册地址：青岛胶州市杜村镇寺后村
6. 法定代表人：刘锋
7. 统一社会信用代码：913702007602635757
8. 经营范围：锅炉辅助设备、输变电铁塔、钢管杆、钢管塔、钢管变电构支架、微波通讯塔、金属结构、风力发电设备、光伏发电设备、海洋工程装备、预制装配式建筑构件、抗震支架、支吊架研发、设计、制造、铁塔的研发、制造、销售及安装（特种设备除外），压力容器的销售，建筑工程、建筑安装工程、建筑装饰工程、室内外装饰装修工程、电力工程设计、施工，电力设施承装、巡检、巡视、巡查，输变电工

程专业承包，电力线路及设备安装，房屋建筑工程施工，土石方工程施工，市政公用工程施工，建筑机械设备安装，钢结构安装工程施工，地基与基础工程，建筑劳务分包，批发、零售；钢材、五金、风力发电设备辅件、零件，热镀锌（仅限分支机构生产经营），经营本企业自产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## （二）被评估单位简介：

1. 企业名称：烟台金汇机械设备有限公司（以下简称：烟台金汇）

2. 企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

3. 注册资本：柒佰叁拾肆万元整

4. 注册地址：山东省海阳市海阳经济开发区台湾路

5. 法定代表人：刘雪香

6. 经营范围：机械（不含起重机械）船舶设备、海洋工程设备、电力设备制造、销售；热镀锌加工；信息技术咨询服务；自有房屋租赁；金属加工机械租赁（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保，代客理财等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

7. 统一社会信用代码：913706876954407576

8. 企业概况：

烟台金汇机械设备有限公司于 2009 年 8 月 26 日，经海阳市市场监督管理局登记注册。公司成立时注册资本为人民币 200 万元，由股东曲昭强、曲昭兴、崔玉君出资组建，本次出资已经烟台润立明联合会计师事务所出具的烟润立明外验字（2009）066 号验资报告验证。法定代表人曲昭强。

烟台金汇设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额(万元)	持股比例（%）
曲昭强	80.00	80.00	40.00
曲昭兴	80.00	80.00	40.00
崔玉君	40.00	40.00	20.00
合 计	200.00	200.00	100.00

2013 年 11 月 9 日，根据公司股东会决议及章程修订案，法定代表人变更为车峰玮。

2017 年 5 月 2 日，根据公司股东会决议及章程修订案，公司增加注册资本 534 万元，由新股东青岛汇金通电力设备股份有限公司出资 440 万元，出资方式为货币资金；股东崔玉君出资 18.80 万元，出资方式为货币资金；股东曲昭强出资 37.6 万元，出资方式为货币资金；股东曲昭兴出资 37.6 万元，出资方式为货币资金。

本次增资完成后，烟台金汇的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
青岛汇金通电力设备股份有限公司	440.00	59.95%
曲昭强	117.60	16.02
曲昭兴	117.60	16.02
崔玉君	58.80	8.01
合计	734.00	100.00

2018年12月8日，根据公司股东会决议，法定代表人变更为刘雪香。

上述股权变更及资本变动事项均已办妥变更登记手续。

## 9. 财务状况

烟台金汇近二年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
资产总额	2,814.81	2,874.66	2,869.28
负债总额	194.37	295.73	117.63
净资产	2,620.44	2,578.93	2,751.65
主营业务收入	478.18	300.00	400.00
利润总额	271.26	25.94	183.71
净利润	237.43	23.92	172.72

以上财务数据来自烟台金汇提供的财务报表，其中：

2019年度财务报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具报告号为“中天运[2020]审字第01101号”标准无保留意见审计报告。

2020年度及评估基准日财务报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计，并出具报告号为“中天运（鲁）[2022]审字第00012号”标准无保留意见审计报告。

## 10. 主要会计政策

烟台金汇执行《企业会计准则》。

## 11. 执行的税收政策及标准

### (1) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%
企业所得税	应纳税所得额	20%
城市维护建设税	应缴的流转税税额	7%



税 种	计税依据	税 率
教育费附加	应缴的流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴的流转税税额	2%

## (2) 税收优惠及批文

### 企业所得税

根据财政部和税务局联合印发的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号），自2019年1月1日至2021年12月31日期间，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。烟台金汇符合上述税收减免政策，本期享受20%的企业所得税税率。

## (三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人青岛汇金通电力设备股份有限公司持有被评估单位烟台金汇59.95%股权。

## 二、 评估目的

根据烟台金汇机械设备有限公司提供的《股东会决议》，同意青岛汇金通电力设备股份有限公司拟转让持有的被评估单位烟台金汇的全部股权，本次评估目的为青岛汇金通拟股权转让所涉及的烟台金汇股东全部权益价值提供参考依据。

本次资产评估对应的经济行为文件为烟台金汇机械设备有限公司《股东会决议》。相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

## 三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为烟台金汇的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为烟台金汇于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为2,869.29万元，总负债为117.63万元，净资产为2,751.65万元。

烟台金汇纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项 目	账面价值
流动资产	812.09
非流动资产	2,057.19

项 目	账面价值
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
投资性房地产	1,266.94
固定资产	790.25
在建工程	
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
<b>资产总计</b>	<b>2,869.29</b>
流动负债	117.63
非流动负债	
<b>负债总计</b>	<b>117.63</b>
<b>净 资 产</b>	<b>2,751.65</b>

1. 企业的主要资产包括流动资产和非流动资产，价值较大的资产主要为投资性房地产、固定资产，投资性房地产包括房屋建筑物和土地使用权，固定资产包括构筑物、机器设备、电子设备。房屋建筑物为公司自建的生产车间厂房、办公楼等，构筑物为大门，机器设备主要为酸槽、酸雾吸收塔等。

2. 账面记录的投资性房地产—土地使用权，共有1宗。

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	鲁(2021)海阳市不动产权第0000530号	海阳工业园	2010/1/1	出让	工业	50.00	六通一平	26367.01

3. 企业无账面记录和未记录的无形资产。

(三) 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的一致。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

本次资产评估，烟台金汇评估基准日财务报表已经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所审计，并出具报告号为“中天运(鲁)[2022]审字第00012号”标准无保留意见审计报告。

## 四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

## 五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

## 六、 评估依据

### （一） 经济行为依据

烟台金汇机械设备有限公司《股东会决议》。

### （二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》；
8. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
10. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
11. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三） 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（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）；
15. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

#### （四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

#### （五）取价依据

1. 《基本建设财务规则》（财政部令 81 号）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
3. 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）；
4. 《协议出让国有土地使用权规范》（试行）；
5. 《2021年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
6. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
7. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
8. 《2016山东省建筑工程消耗量定额》；
9. 《2016年山东省安装工程消耗量定额》；

10. 《山东省/烟台市工程造价信息》（2021年第6期）；
11. 《国家物价局、财政部关于发布土地管理系统部分收费项目标准的通知》；
12. 《全国工业用地出让最低价标准》的通知；
13. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
14. 其他相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
4. 烟台金汇提供的资产清查申报明细表；
4. 烟台金汇以前年度会计报表及评估基准日的审计报告；
6. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
7. 其他相关资料。

## 七、 评估方法

### （一） 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解，烟台金汇从2018年1月起已全面停业，资产均以出租，且企业对未来没有明确的规划，我们认为该公司在未来时期里是否具有可预期的盈利能力具有不确定性，目前无法做出合理的预测，故不具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全,类似交易的可比案例来源较少;上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少,选用一般案例进行修正时修正幅度过大,使参考案例对本项目的价值导向失真,不能满足市场法评估条件,因此,市场法不适用于本次评估。

通过以上分析,本次评估采用资产基础法进行,最终确认评估值。

## (二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下:

### 1. 关于流动资产的评估

(1) 货币资金:评估人员对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后,对于币种为人民币的货币资金,以清查核实后账面值为评估值。

(2) 应收款项(其他应收款):获取评估申报明细表,与总账、明细账核对一致,在核查账簿、原始凭证,在进行经济内容和账龄分析的基础上,选择适当客户进行函证,对不能回函的客户,采用替代检查程序,查阅相关销售发票、合同、发货单等原始凭证,收集相关证明材料。通过个别认定及账龄分析相结合,确定预期信用损失率,综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后,被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

### (3) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税额。评估人员核对了各项税费计提的依据和计提的比例,确认其准确性,以经核实的审计后账面价值作为其他流动资产的评估价值。

### 2. 关于投资性房地产—房屋建筑物的评估

投资性房地主要包括仓库、办公楼等,企业对投资性房地产采用成本计量模式。评估人员在进行账表核对一致的基础上,获取其权属资料,核查其权属是否存在瑕疵,是否存在已设定抵押、被查封等权利限制;进一步获取其财务资料、工程资料等,并进行现场勘察,采用重置成本法确定其评估值。

主要采用重置成本法。

#### (1) 重置全价的确定

##### (1.1) 对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价=建安造价+前期费用及其他费用+资金成本—可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别测算土建工程费用和各安装工程费用,计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）确定资金成本。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期÷2×利率

(1.2) 对于价值量小，结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

评估范围内委估建(构)筑物数量多、结构类型类似、分布较分散，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，进行价格调增和调减，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。根据全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

(2) 成新率的确定

(2.1) 对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

式中：年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建(构)筑物造价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

(2.2) 对于单位价值小，结构相对简单的建(构)筑物，主要采用年限法确定成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

### 3. 关于投资性房地产—土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

本次评估地价为待估宗地登记土地用途、实际开发程度及实际容积率下，于估价基准日的剩余土地使用年限的出让土地使用权价格。

待估宗地为工业用地，区域内工业用地招拍挂交易案例较多，适合采用市场法进行评估，因此，本次采用市场法进行评估。

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因至少、个别因素及其它因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

估价对象比准价格=比较实例交易价格\*情况修正系数\*期日修正系数\*区域因素修正系数\*个别因素修正系数\*容积率修正系数\*使用年期修正系数

#### 4. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法

##### (1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人，对于机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用+资金成本-可抵扣增值税

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，以评估基准日全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），资金在建设期内按均匀投入考虑。公式为：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+其他费用）×合理建设工期×贷款利率×1/2

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

库存设备本次评估时只考虑设备购置价及合理运杂费之和作为设备的重置全价。

##### (2) 实体性成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，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实体性综合成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：



年限成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

对于微机、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

(3) 对于外部因素影响导致设备闲置或相对闲置的部分，在按上述方法确定基础成新率的基础上考虑一定的经济性贬值因素。

(4) 对存在超额投资成本或超额运营成本的设备考虑其功能性贬值因素。

(5) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

## 5. 关于负债的评估

本次评估的负债主要为流动负债。流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款。对负债，评估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，以企业实际应承担的负债确定评估值。

## 八、 评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的股东全部权益价值进行了评估。主要评估程序实施如下：

### （一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

### （二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

#### 1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

#### 2. 资产核实

##### （1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

### (2) 初步核对被评估单位提供的资产基础法评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对评估申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

### (3) 现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况等进行现场访谈。

## 3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

(1) 了解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；了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；

(4) 其他相关信息资料。

### (三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

### (四) 评定估算及出具评估报告

1. 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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

### (五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

## 九、 评估假设

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

#### 2. 公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

#### 3. 持续使用假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

### （二）特别假设

1. 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。

2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司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。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 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。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，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和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

### 资产基础法评估结果：

在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，被评估单位总资产账面值为 2,869.29 万元，总

负债账面值为 117.63 万元，净资产账面值为 2,751.65 万元；总资产评估值为 3,735.38 万元，增值额为 866.10 万元，增值率为 30.19%；总负债评估值为 117.63 万元，无增减值；净资产评估值为 3,617.75 万元，增值额为 866.10 万元，增值率为 31.48%。

评估结果详见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	812.09	812.09		
非流动资产	2,057.19	2,923.29	866.10	42.10%
其中：可供出售金融资产				
长期股权投资				
投资性房地产	1,266.94	2,059.31	792.37	62.54%
固定资产	790.25	863.98	73.73	9.33%
在建工程				
无形资产				
递延所得税资产				
<b>资产总计</b>	<b>2,869.29</b>	<b>3,735.38</b>	<b>866.10</b>	<b>30.19%</b>
流动负债	117.63	117.63		
非流动负债				
<b>负债合计</b>	<b>117.63</b>	<b>117.63</b>		
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>2,751.65</b>	<b>3,617.75</b>	<b>866.10</b>	<b>31.48%</b>

## 十一、 特别事项说明

### （一） 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

### （二） 委托人未提供的其他关键资料情况

委托人未发现提供的其他关键资料情况。

### （三） 未决事项、法律纠纷等不确定因素

委托人未发现决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四） 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估，烟台金汇评估基准日财务报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计，并出具报告号为“中天运（鲁）[2022]审字第 00012 号”标准无保留意见审计报告。

### （五） 重大期后事项

2022年1月20日全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），1年期变更为3.70%，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

#### （六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况。

#### （七）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，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。

3. 截止评估基准日，烟台金汇厂区已出租给海阳永丰热镀锌有限公司使用，租赁资产包含房屋建筑物、土地及机器设备，租赁期为2020年5月1日至2030年4月30日，年租金为400万元。

4. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

5. 本次评估，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

**提请评估报告使用者对特别事项予以关注。**

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它

不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起计算，至 2022 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2022年3月20日。

资产评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司



## 资产评估报告附件目录

- 烟台金汇机械设备有限公司《股东会决议》；
- 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所出具的《中天运(鲁)[2022]审字第00012号》标准无保留意见审计报告。
- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 评估对象涉及的权属证明文件及重要合同；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 资产评估机构资格证书；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师职业资格证书登记卡；
- 资产评估委托合同
- 资产评估汇总表(或明细表)