

淮北雷鸣科技发展有限公司拟 出售资产评估项目

资 产 评 估 报 告

淮北淮信评报字 [2015]第 14号

评估机构名称： 淮北淮信资产评估事务所

提出报告日期： 二 一五年六月十八日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	5
一、委托方、资产占有单位.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设和限制条件.....	12
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	16
评估报告附件.....	17

注册资产评估师声明

一、我们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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产由委托方及相关当事人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但无法对评估对象的法律权属真实性作任何形式的保证，并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

七、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

淮北雷鸣科技发展有限公司拟出售资产评估 项目资产评估报告摘要

淮北淮信评报字 [2015]第 14号

淮北雷鸣科技发展有限公司：

淮北淮信资产评估事务所接受淮北雷鸣科技发展有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法及市场法，按照必要的评估程序，对淮北雷鸣科技发展有限公司拟出售的资产在 2015年 3月 31日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：淮北雷鸣科技发展有限公司对拟出售而涉及的资产依法进行处置。

二、评估目的：确定淮北雷鸣科技发展有限公司委托评估的拟出售资产在评估基准日的市场价值，为淮北雷鸣科技发展有限公司处置拟出售提供价值参考意见。

三、评估对象：本次资产评估对象为淮北雷鸣科技发展有限公司委托评估的拟出售资产。

四、评估范围：淮北雷鸣科技发展有限公司委托评估的拟出售资产，评估的具体范围以淮北雷鸣科技发展有限公司提供的评估申报明细表为准。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2015年 3月 31日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：房屋建筑物及设备采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法与成本逼近法。

八、评估结论：经实施上述评估程序和评估方法后，在相关前提条件下，于评估基准日 2015年 3月 31日，淮北雷鸣科技发展有限公司委托评估的拟出售资产评估值：

项目	评估值(元)
房屋建(构)筑物	5,772,562.00
设备	425,350.00
土地	9,522,200.00
合计	15,720,112.00

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

(一) 产权瑕疵

本次评估范围内的涉案财产包括淮北雷鸣科技发展有限公司名下的土地使用权及房屋建筑物、机器设备。其中委托方已提供与土地相关的权属证明、房屋建筑物委托方仅提供(评估明细表第1、2、3项)相关权属证明,本次评估是基于房屋及设备产权明确,权属资料齐全的基础上进行的,未考虑办理过户登记所发生的费用。

(二) 其他需要说明的重要事项

1 评估师对评估范围内的相关拟出售资产进行了核实、勘察,但未对隐蔽工程进行实地开挖勘查,对于其他地面附属物,委托方未能提供相关图纸,也未能提供相关专业测绘部门的测量结论,在评估中采用了评估人员及相关人员实地勘测、丈量的技术参数。由于企业处于停业阶段,本次评估范围内的机器设备,未能进行开机试车运行测试。不排除执行这些程序后可能对评估结论产生的影响。

2 本次评估是在委托方对其提供的文件资料真实、合法、完整的基础上进行的,据此编制的本资产评估报告也会因提供资料的虚假或隐瞒事实真相而失效。注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不构成对评估对象的法律权属任何形式的保证。

3 根据评估委托要求,本次评估对象除住宅房屋之外,其他建(构)筑物不包含其占用的土地价值。

4 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的,仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

5 本次评估的土地为正常市场价值，未考虑土地产权过户所产生的费用对评估价值的影响。

6 本次评估结果仅为淮北雷鸣科技发展有限公司处置拟出售资产提供价值参考意见，不能作为最终成交价格的保证。

本报告专为委托人所使用，并为本报告所列明的评估目的而作，报告的使用权属委托方，未经评估机构同意，不得向委托方和评估报告审查部门、法定使用者之外的单位和个人提供；除依据法律法规需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

十、评估报告有效期：本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2015年 3月 31日起至 2016年 3月 30日的期限内有效。

十一、评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2015年 6月 18日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文

淮北雷鸣科技发展有限公司拟出售资产评估项目 资产评估报告正文

淮北淮信评报字 [2015]第 14号

淮北雷鸣科技发展有限公司：

淮北淮信资产评估事务所接受淮北雷鸣科技发展有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对淮北雷鸣科技发展有限公司拟出售资产在 2015年 3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、委托方及被评估单位简介

委托方及被评估单位：淮北雷鸣科技发展有限公司，位于淮北市经济技术开发区龙湖工业园，法人代表：候传议，经营范围：生产销售冲压件、漆包线、纸管、田菁粉技术开发、EVA热熔胶、塑料制品、橡胶制品、工矿配件、电缆。销售硝酸铵、硝酸钠、浓硝酸、一甲胺、苦味酸、黑索金、铝粉、石蜡、工业酒精、亚硝酸钠、氯酸钾、铅丹、醋酸丁酯、过氯乙烯，煤炭经销。

二、评估目的

本评估项目的评估目的是受淮北雷鸣科技发展有限公司的委托，对淮北雷鸣科技发展有限公司拟出售的资产进行评估，提供该资产在评估基准日的市场价值。

三、评估对象和范围

本次资产评估对象及评估范围为淮北雷鸣科技发展有限公司委托评估的拟出售资产。以淮北雷鸣科技发展有限公司提供的评估基准日评估申报明细表为准。

经核实委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

四、价值类型及定义

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易的公平性、合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

根据委托方要求，本项目资产评估基准日确定为：2015年 3月 31日。本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

淮北雷鸣科技发展有限公司与本事务所签订的业务约定书。

（二）法律法规依据：

- 1 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2 《中华人民共和国土地管理法》
- 3 《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T 50291—1999）
- 4 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 5 其他相关法律法规。

（三）准则依据：

1 财政部（财企[2004]20号）《资产评估准则—基本准则》及《资产评估职业道德准则—基本准则》；

2 中国资产评估协会（中评协[2007]189号）《资产评估准则—评估报告准则》、《资产评估准则—评估程序准则》、《资产评估准则—业务约定书准则》、《资产评估准则—工作底稿准则》、《资产评估准则—机器设备评估准则》、《资产评估准则—不动产评估准则》；

3 中国注册会计师协会（会协[2003]第 18号）《注册资产评估师关注对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据：

委托方提供的相关权属证书

（五）取价依据：

- 1 《中国人民银行贷款利率表》；
- 2 《安徽省建筑工程预算定额（上、下册）》及其资料汇编
- 3 《安徽省建筑工程费用定额》（试行）及综合解释；
- 4 《安徽省安装工程单位估价表》；
- 5 《安徽省装饰工程综合估价表》（1999年）；
- 6 《安徽省装饰工程费用定额》（1999年）；
- 7 《全国统一建筑安装工程工期定额》；
- 8 《房屋完损等级及评定标准》；
- 9 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 10 2015年第3期《淮北工程造价》（月刊）；
- 11 评估人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料等其他依据。

七、评估方法

根据资产评估准则相关规定，评估师在执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析各种评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法，根据本次评估目的、可搜集的资料，针对委托评估资产的属性特点，本次评估主要采用下列评估方法。

（一）土地使用权的评估

根据委托方提供的土地使用权证，待估宗地证载用途为工业用地，经评估人员现场勘查，待估宗地在评估基准日实际开发程度为宗地达到三通一平。

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地市场发育情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

我们对委托方提供的有关估价对象的权属文件和资料进行了必要的审核及分析，并对估价对象进行了认真的实地勘察、对类似房地产市场进行了调查，考虑到估价对象的实际情况为工业用地，参照政府管理部门的相关文件，结合估价对象现有情况，选用成本逼近法和基准地价系数修正法进行地价测算。

待估宗地于估价基准日 2015年 3月 31日，外围基础设施达到“三通一平”（即路通、电通、水通，宗地内场地平整），土地用途为综合利用条件下的国有土地使用权价格现值。

1 成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

计算公式：土地评估值 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值

2 基准地价系数修正法定义：是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

计算公式 = 城市基准地价 × 评估目的的修正系数 × 评估期日修正系数 × 交易年期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 + 土地开发状况调整

（二）对房屋建筑物评估

由于估价对象在临近区域内很难找到类似的成交实例，同时评估范围中的建（构）筑物虽然具有潜在收益能力，但相关客观收入、成本等资料较难取得。故收益法和市场法均较难采用，估价人员在认真分析所掌握的资料基础上并进行了实地查看，结合估价对象的实际，决定选取成本法作为估价方法。

计算公式：房屋建（构）筑物评估值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状况的被评估资产所需要的全部成本，包括建筑安装成本、前期费用、其他费用和资金成本。

重置全价 = 建筑安装成本 + 前期及其他费用 + 资金成本

单位重置价采用单位比较法确定，单位比较法是以建（构）筑物为整体，选取与建筑物价格或成本密切相关的某种单位为比较单位，通过调查了解类似建筑

物的这种单位价格或成本,并对其做适当的调整修正来估算建筑物重新购建价格的方法。

A 建筑安装成本的确定

根据被评估单位房屋建(构)筑物具体情况,在各种结构中选出典型工程,收集典型工程的资料,核实工程量,然后套用《安徽省建设工程清单计价费用定额》、《安徽省建设工程消耗量定额》,运用预结算调整法计算出土建工程成本。再根据一般工程造价构成比例计算安装工程成本,建筑安装工程成本等于土建工程成本加上安装工程成本。同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算,影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等,把待估对象和典型工程进行比较,获取综合调整系数,待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。。

B 前期及其他费用

根据当地政府规定和行业标准,前期费用及其他费用主要包括勘测设计费、监理费、建设单位管理费等,计算基数以建筑安装成本为准。

C 资金成本

根据房屋建构筑物建设规模,在正常建设期情况下,且建设期内资金均匀性投入,按照基本建设贷款利率计算。

资金成本 = (建筑安装成本 + 前期及其他费用) × 建设期 × 利率 × 1/2

综合成新率的确定

采用使用年限成新率和评分成新率相结合的方法确定建筑物的综合成新率。现场勘查时按建筑物的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值,得出完好分值,再结合使用年限法确定综合成新率。

A 使用年限成新率的确定

对于建造时间较短且造价较低、使用维修正常的委评建筑物采用年限法计算成新率,根据建筑物已使用年限及该建筑物的设计使用年限,结合该建筑物在评估基准日结构的完好程度确定其成新率。根据建筑物的设计耐用年限和已使用年

限以及其使用、维修保养情况，确定该建筑物的尚可使用年限，再根据建筑物的尚可使用年限占已使用年限和尚可使用年限的和的比例来确定成新率。

使用年限成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

B 鉴定成新率

结合现场勘查实际现状，参照建设部“房屋建筑物完损等级评定标准”的规定，确定建筑物鉴定成新率。

C 综合成新率 = 使用年限成新率 × 0.4 + 鉴定成新率 × 0.6

(三) 机器设备的评估

对设备采用重置成本法进行评估。计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(1) 重置全价的确定

根据财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进固定资产发生的进项税额可根据有关规定，凭增值税扣税凭证从销项税额中抵扣，其进项税额应当记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。因此，在评估机器设备时，其重置全价中不包括可以抵扣的增值税进项税额。

机器设备：重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价(扣除增值税进项税额)，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本等予以确定。

重置价值 = 设备购置费 + 运杂费 + 安调费 + 资金成本

其中：资金成本按均匀投入方式计算；

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安调费) × 建设周期 × 贷款利率 × 1/2

(2) 综合成新率的确定

综合成新率 = 技术鉴定成新率 × 权重 + 使用年限成新率 × 权重

技术鉴定成新率

技术鉴定成新率的确定主要以被评估单位设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打

分，确定技术鉴定成新率。

使用年限成新率

使用年限法是根据设备的允许使用寿命和已使用的年限确定成新率。依据国家有关的经济技术、财务等政策，通过查阅设备档案、现场勘查，掌握设备的运行、日常维修保养情况，确定其尚可使用年限，以尚可使用年限比经济寿命年限确定成新率。

使用年限成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

权重

对于结构复杂的及大型的设备，采用使用年限法和技术鉴定法相结合确定成新率，按使用年限法权重 0.5，技术鉴定法权重 0.5 综合计算。

对于结构轻巧、简单的设备，主要根据使用时间，以使用年限法确定成新率，不必进行技术鉴定。

(3) 评估价值的计算

根据设备的重置全价和综合成新率，计算设备的评估值

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

八、评估程序实施过程和情况

我们根据资产评估的有关原则和规定，于 2014 年 5 月 4 日至 2014 年 6 月 30 日对评估范围内的资产进行了评估，主要分为以下四个阶段：

(一) 评估准备阶段

2015 年 3 月 31 日接受委托后，我们与淮北雷鸣科技发展有限责任公司约定评估事项，确定评估对象及范围，拟定评估方案，安排布置实物资产的清查盘点。同时指导委托方及相关当事方填写符合规范的资产清查评估申报表，并要求委托方对其提供的资产清查评估申报表及相关证明材料以签字、盖章方式进行确认。

(二) 资产清查核实阶段

根据本次评估项目的具体情况，在清查核实过程中，听取淮北雷鸣科技发展有限责任公司对委托评估资产现状的介绍，通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，掌握资产现时使用状态、历史情况并

作现场勘察记录和工作底稿，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员根据本次评估目的和评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，开展市场调研、询价，形成评定估算的依据。根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的价值类型和评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复或遗漏情况的基础上，依据各项资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。根据法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部复核，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，并进行三级复核后，按照资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

由于外部环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

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。

（二）特殊假设

1. 本次资产评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的法律法规及政策、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、税赋基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6. 本次评估以委托方提供的资料属实并且提供了与估价有关的所有资料为假设前提。

7. 机器设备未能进行开机试车，假设本次评估范围内的设备均为正常使用的设备。

本评估报告和评估结论是依据上述评估假设和限制条件以及本评估报告中确定的原则、依据、方法和条件得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

在实施了上述评估程序和评估方法后，委托方用于本报告所列评估之目的资产在 2015年 3月 31日的评估结论反映如下：

资产评估值为 15,720,112.00 元，其中：房屋建(构)筑物评估值为 5,772,562.00 元；机器设备评估值为 425,350.00 元；土地使用权评估值 9,522,200.00元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

本次评估范围内的涉案财产包括淮北雷鸣科技发展有限公司名下的土地使用权及房屋建筑物、机器设备。其中委托方已提供与土地相关的权属证明、房屋建筑物委托方仅提供（评估明细表第 1 2 3项）相关权属证明，本次评估是基于房屋及设备产权明确，权属资料齐全的基础上进行的，未考虑办理过户登记所发生的费用。

（二）其他需要说明的重要事项

1 评估师对评估范围内的相关拟出售资产进行了核实、勘察，但未对隐蔽工程进行实地开挖勘查，对于其他地面附属物，委托方未能提供相关图纸，也未能提供相关专业测绘部门的测量结论，在评估中采用了评估人员及相关人员实地勘测、丈量的技术参数。由于企业处于停业阶段，本次评估范围内的机器设备，未能进行开机试车运行测试。不排除执行这些程序后可能对评估结论产生的影响。

2 本次评估是在委托方对其提供的文件资料真实、合法、完整的基础上进行的，据此编制的本资产评估报告也会因提供资料的虚假或隐瞒事实真相而失效。注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不构成对评估对象的法律权属任何形式的保证。

3 根据评估委托要求，本次评估对象除住宅房屋之外，其他建（构）筑物不包含其占用的土地价值。

4 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

5 本次评估的土地为正常市场价值，未考虑土地产权过户所产生的费用对评估价值的影响。

6 本次评估结果仅为淮北雷鸣科技发展有限公司处置拟出售资产提供价值参考意见，不能作为最终成交价格的保证。

本报告专为委托人所使用，并为本报告所列明的评估目的而作，报告的使用权属委托方，未经评估机构同意，不得向委托方和评估报告审查部门、法定使用者之外的单位和个人提供；除依据法律法规需公开的情形外，报告的全部或部分

内容不得发表于任何公开的媒体上。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告,任何不正确或不恰当地使用评估报告所造成的不便或损失,将由报告使用者自行承担责任。

(二) 未征得本评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估结论是在以 2015年 3月 31日为评估基准日时,对待估资产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时,不能直接使用本评估结论。

(四) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年,即从 2015年 3月 31日起至 2016年 3月 30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日期

本评估报告提出日期为 2015 年 6 月 18 日。

淮北淮信资产评估事务所

评估机构负责人：



注册资产评估师：



淮北市淮海路 79 号（审计大楼四、五楼）

注册资产评估师：

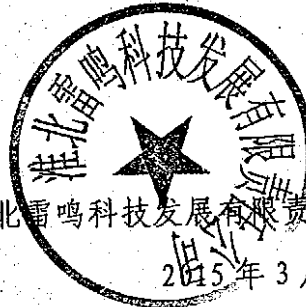


资产评估委托方承诺函

淮北淮信资产评估事务所：

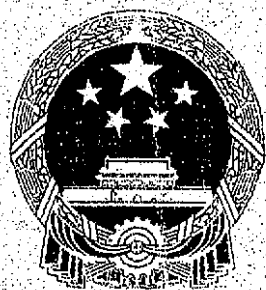
，因处置资产事宜委托贵所对评估申报表中列明的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，无产权争议；
- 5、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 7、接受评估行政主管部门的监督检查。



委托人：淮北雷鸣科技发展有限公司

2015年3月31日



资产评估资格证书

经审查，淮北淮信资产评估事务所 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：财企[2006]81号

证书编号：34060001

批准机关：安徽省财政厅

发证时间：2006年2月8日



序列号：00000124

中华人民共和国财政部统一印制



合伙企业营业执照

340600000010477

名称	淮北淮信资产评估事务所（普通合伙）	注册号	340600000010477
主要经营场所	淮北市淮海路169号世纪大厦4楼		
执行事务合伙人	付洪华		
合伙企业类型	普通合伙企业		
经营范围	各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。		

登记机关

2011 年 12 月 12 日

注册评估师承诺函

淮北雷鸣科技发展有限公司：

受淮北雷鸣科技发展有限公司的委托，我们对淮北雷鸣科技发展有限公司拟出售的资产，以 2015 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告假设条件成立的前提下，我们承诺：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



2015 年 6 月 18 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 赵德学

性别: 男

身份证号: 340104196909162017

机构名称: 淮北淮信资产评估事务所

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 34050032

发证日期: 2011年3月26日

初次注册时间: 2005年8月19日

本人签名: 本人印鉴:

检验登记

本证经检验
继续有效一年

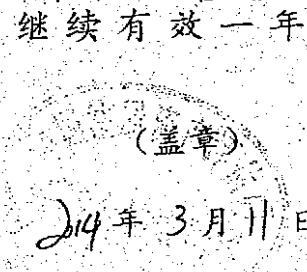


本证经检验
继续有效一年

(盖章)
2013年2月28日

检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年

(盖章)
年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 潘明

性别: 男

身份证号: 340111197707031519

机构名称: 淮北淮信资产评估事务所

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 34100013

发证日期: 2010年7月27日

初次注册时间: 2010年5月5日

本人签名:

潘明

本人印章:

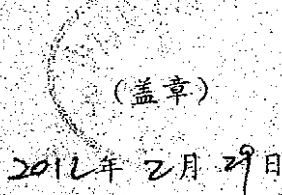


检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年

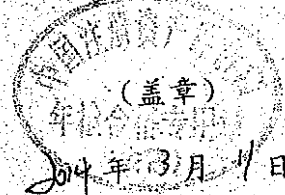


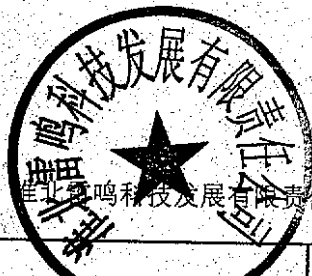
检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年





资产评估结果汇总表

被评估单位：淮北雷鸣科技发展有限公司

评估基准日：2015年3月31日

单位：元

序号	项目名称	帐面价值		评估价值		增值率%	备注
		原值	净值	原值	净值		
1	房屋建(构)筑物	9,883,011.86	8,408,844.81	6,455,800.00	5,772,562.00		
2	机器设备	582,162.77	343,726.55	551,700.00	425,350.00		
3	土地使用权	1,300,775.00	1,300,775.00	9,522,200.00	9,522,200.00		
4							
5							
6							
7	合计	11,765,949.63	10,053,346.36	16,529,700.00	15,720,112.00		

资产评估单位：淮北淮信资产评估事务所

评估人员：赵德学、潘明

评估时间：2015年6月18日



固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2015年3月31日

评估单位（或者产权持有单位）：湖北雷鸣科技发展有限公司

表4-6-1

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m ² 或m	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注	
							原值	净值	原值	成新率%	净值				
1		装配车间	2008	平米	869.61		1,245,384.24	909,858.54	619,900.00	81.00	502,119.00	-44.81	662.36		
2		机电设备加工车间	2008	平米	1,189.84		1,804,724.80	1,327,175.65	1,191,300.00	81.00	964,953.00	-27.29	853.68		
3		焊珠车间	2009	平米	629.99		888,665.03	649,196.00	482,100.00	84.00	404,964.00	-37.62	704.54		
4		门卫房	2009	平米	32.80		34,841.48	24,235.07	25,700.00	87.00	22,359.00	-7.74	771.86		
5		脚线工房(2幢)	2013	平米	2,465.00		3,242,152.34	3,078,816.86	2,584,600.00	95.00	2,455,370.00	-20.25	1,189.18		
6		机电工房	2013	平米	1,050.00		1,743,279.81	1,655,455.57	1,128,700.00	95.00	1,072,265.00	-35.23	1,281.60		
7		大门大棚	2013	平米	415.40		96,320.28	72,561.83	78,000.00	86.00	67,080.00	-7.55	161.48		
8		厂区道路	2013	平米	300.00		293,810.98	216,139.12	34,400.00	89.00	30,616.00	-85.84	102.05		
9		厂区排水沟	2013	米	282.00				47,100.00	92.00	43,332.00		153.66		
10		南北大门垛墙	2013	平米	19.08		3,395.47	2,360.15	7,000.00	80.00	5,600.00	137.27	293.50		
11		临时厕所及道路	2008	平米	59.00		13,419.33	9,015.22	25,800.00	76.00	19,608.00	117.50	332.34		
12		机电加工车间室外道路	2013	平米	192.00		130,097.90	89,079.04	22,000.00	89.00	19,580.00	-78.02	101.98		
13		机电加工车间室外水沟	2013	米	48.00				8,000.00	92.00	7,360.00		153.33		
14		两厂房大棚土建(门卫房)	2013	平米	26.40		37,832.90	25,864.46	17,300.00	94.00	16,262.00	-37.13	615.98		
15		两厂房大棚土建(道路)	2013	平米	150.00				13,300.00	86.00	11,438.00		76.25		
16		围墙及栅栏	2008	平米	909.00		349,087.30	349,087.30	170,600.00	76.00	129,656.00	-62.86	150.58		
合 计								9,883,011.86	8,408,844.81	6,455,800.00		5,772,562.00	-31.35		
减：房屋建筑物减值准备															
合 计															

评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘琳

填表日期：2015年6月10日

无形资产—土地使用权评估明细表

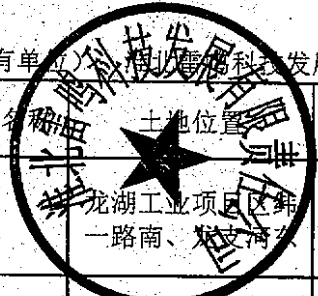
评估基准日：2015年3月31日

表4-12-1

被评估单位（或者产权持有单位）：**安徽科发光电发展有限责任公司**

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	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 ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	淮土开国用(2010)第014号		龙湖工业项目区纬一路南、东支路东		出让	工业	50	五通一平	50912.51		1,300,775.00	9,522,200.00			
合 计															



被评估单位（或者产权持有单位）填表人：**刘臻**

填表日期：**2015年6月10日**