

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**浙江三星新材股份有限公司拟进行股权收购
涉及的青岛伟胜电子塑胶有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告**

坤元评报〔2017〕617号

（共1册，第1册）

坤元资产评估有限公司

二〇一七年十一月十日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日资产负债表	21
二、委托人和被评估单位法人营业执照	22
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	24
四、委托人和其他相关当事人的承诺函	31
五、签名资产评估师的承诺函	33
六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件	34
七、资产评估机构法人营业执照	36
八、签名资产评估师资格证明文件	37
评估结果汇总表及明细表	39

资产评估师声明

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。

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关注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。

浙江三星新材股份有限公司拟进行股权收购 涉及的青岛伟胜电子塑胶有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕617号

摘 要

以下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理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江三星新材股份有限公司(以下简称三星新材股份公司),本次资产评估的被评估单位为青岛伟胜电子塑胶有限公司(以下简称青岛伟胜公司)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

三星新材股份公司拟收购青岛伟胜公司的股权,为此需要对青岛伟胜公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供青岛伟胜公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的青岛伟胜公司的股东全部权益。

评估范围为青岛伟胜公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2017年9月30日青岛伟胜公司全部资产及相关负债。按照青岛伟胜公司提供的2017年9月30日经审计的会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为144,845,826.28元,83,481,420.93元和61,364,405.35元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，青岛伟胜公司股东全部权益的评估价值为 85,534,942.21 元（大写为人民币捌仟伍佰伍拾叁万肆仟玖佰肆拾贰元贰角壹分），与账面值 61,364,405.35 元相比，评估增值 24,170,536.86 元，增值率为 39.39%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对三星新材股份公司拟收购青岛伟胜公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江三星新材股份有限公司拟进行股权收购 涉及的青岛伟胜电子塑胶有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报（2017）617号

浙江三星新材股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，按照必要的评估程序，对浙江三星新材股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的青岛伟胜电子塑胶有限公司股东全部权益在2017年9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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江三星新材股份有限公司（以下简称三星新材股份公司）
2. 住所：德清县禹越镇杭海路333号
3. 法定代表人：杨敏
4. 注册资本：8,800万元
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330500704459485N
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：聚氯乙烯塑料粒子及制品生产、销售；钢化玻璃、镀膜玻璃、丝印玻璃、玻璃门及制冷用门体的设计、生产与销售；货物进出口，技术进出口。（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）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：青岛伟胜电子塑胶有限公司（以下简称青岛伟胜公司）

2. 住所：青岛经济技术开发区海尔国际工业园

3. 法定代表人：马金龙

4. 注册资本：7,398万元

5. 公司类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

6. 统一社会信用代码：913702117278084491

7. 发照机关：青岛市黄岛区市场和质量监督管理局

8. 经营范围：普通货运（道路运输许可证有效期限以许可证为准）。生产、销售各种精密注塑塑胶产品和电子产品，设计、制造、组装和销售自产的非金属制品模具，并提供产品的售后服务。（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）。

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

青岛伟胜公司成立于2001年8月2日，原名海尔威城电子塑胶制品（青岛）有限公司，初始注册资本7,398万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
威城投资控股有限公司	5,918.00	80%
青岛海尔投资发展有限公司	1,480.00	20%
合计	7,398.00	100%

2. 公司历次股权变更情况

2003年5月，根据公司董事会决议，青岛海尔投资发展有限公司将其持有的青岛伟胜公司20%股权转让给海士茂电子塑胶（青岛）有限公司；公司更名为青岛伟胜电子塑胶有限公司。

2004年3月，根据公司董事会决议，海士茂电子塑胶（青岛）有限公司将其持有的青岛伟胜公司20%股权转让给威城投资控股有限公司，公司由原中外合资经营企业变更为外商独资企业。

2008年11月，根据公司董事会决议，威城投资控股有限公司将其持有的青岛伟胜公司100%股权转让给威铨工业控股有限公司。

经上述股权变更事项后，截至评估基准日，青岛伟胜公司的注册资本为7,398万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
威铨工业控股有限公司	7,398.00	100%
合计	7,398.00	100%

三) 被评估单位前1年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表:

单位: 人民币元

项目/年度	2016年12月31日	评估基准日 (2017年9月30日)
资产	180,787,785.34	144,845,826.28
负债	116,490,363.23	83,481,420.93
股东权益	64,297,422.11	61,364,405.35
项目名称	2016年	2017年1-9月
营业收入	267,255,626.23	217,570,911.81
营业成本	243,749,888.58	208,432,121.94
利润总额	6,472,843.23	-2,933,016.76
净利润	6,472,843.23	-2,933,016.76

上述年度及基准日的财务报表均经注册会计师审计,且出具了无保留意见的审计报告。

四) 被评估单位经营情况等

青岛伟胜公司成立于2001年8月,主要从事各种电子塑胶零部件的注塑、丝印,电子产品组装,模具设计、开发与制造等。公司位于青岛经济技术开发区海尔国际工业园。公司目前厂区占地面积约3万平米,房屋面积约2万平米,拥有不同吨位的注塑机,配备相应印刷生产线和组装生产线等,并拥有先进的模具加工与维修设备。

公司目前主要业务系配套生产各型号注塑产品,包括家用电器类、动力工具类和办公器材类等。主要客户包括青岛海尔股份有限公司及其子公司、ANDREAS STIHL POWER TOOLS 和青岛海信电器股份有限公司等。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

三星新材股份公司拟收购青岛伟胜公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的青岛伟胜公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供青岛伟胜公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的青岛伟胜公司的股东全部权益。

评估范围为青岛伟胜公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 9 月 30 日青岛伟胜公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照青岛伟胜公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2017 年 9 月 30 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 144,845,826.28 元、83,481,420.93 元和 61,364,405.35 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		84,933,143.62
二、非流动资产		59,912,682.66
其中：固定资产	126,037,447.41	58,939,806.73
无形资产		972,875.93
资产总计		144,845,826.28
三、流动负债		83,481,420.93
四、非流动负债		0.00
负债合计		83,481,420.93
股东权益合计		61,364,405.35

主要资产情况：

存货包括原材料、库存商品和在产品。其中：原材料主要包括各型号 PP 胶料、ABS 胶料、PA 胶料、橡胶、色母等原辅料以及五金车件、包装料等材料；库存商品主要包括各型号的注塑产成品、模具成品和注塑半成品；在产品系尚处于生产过程中各型号模具。上述存货主要存放于青岛经济技术开发区海尔国际工业园前湾港路 236 号的青岛伟胜公司厂区内。

建筑物类固定资产包括位于青岛经济技术开发区海尔国际工业园前湾港路 236 号的厂房（含办公区、食堂）和室外辅房等附属工程，建筑面积为 20,638.22 平方米，建成于 2002-2003 年，房屋建筑物施工质量、日常使用及维护情况一般。委估建筑物类固定资产已取得房地产权证。

设备类固定资产主要包括注塑机及配套的机械手、模具加工设备和涂装设备等专用生产设备和行车、锅炉、供配电设备等配套设备、办公设备以及车辆，主要分布于青岛经济技术开发区海尔国际工业园前湾港路 236 号的青岛伟胜公司厂区内。

无形资产—土地使用权为位于青岛经济技术开发区海尔国际工业园前湾港路 236 号的 1 宗工业出让用地，土地面积为 30,642.00 平方米，《房地产权证》编号为青房地权市字第 201165908 号。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估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。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2017 年 9 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《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. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
3. 《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔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——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32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〔2017〕34号);
7. 《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);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39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)。

(三) 权属依据

1. 青岛伟胜公司提供的《企业法人营业执照》、公司章程和验资报告;
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;
3. 房地产权证、车辆行驶证、合同、发票等权属证;
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表;
2. 被评估单位前一年及截至评估基准日的审计报告;
3. 关于印发《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》的通知(鲁建标字[2016]40号);
4. 青岛市黄岛区人民政府关于进一步加强城市基础设施配套费和燃气配套费征收使用管理的通知;
5. 《房屋完损等级及评定标准》(城乡建设环境保护部);
6. 有关工程的原始资料、工程承包合同等;
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料;
8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录;

9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；

10. 《海关进出口税则》；国家关于调整进口设备税收政策的有关规定；

11. 财政部财税[2008]170 号《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》；国务院令 第 538 号《增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第 50 号《增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；

12. 山东省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

13. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；

14. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；

15. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

16. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

17. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，故本次企业价值评估不宜采用市场法。

因青岛伟胜公司目前主要系为海尔、海信和 ANDREAS 等企业配套生产各种电子塑胶零部件，其收益主要依赖于上述客户的订单分配情况，且由于主要客户均系国内外知名企业，青岛伟胜公司的定价权和可议价能力较弱，总体盈利能力较差，故无法独立对公司未来收益情况进行合理预测，故本次评估不宜用收益法。

由于被评估单位各项资产、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，故本次评估适宜采用资产基础法。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值；对于外币存款，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

经核实，应收账款期末余额主要系应收海尔、海信和 ANDREAS 等国内外知名企业的货款，公司与其均系长期合作关系，且总体账龄较短，估计发生坏账的风险较小，故以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

（2）其他应收款

1) 对应收“TOTAL VENTURE SOLUTIONS PTE. LTD.”户款项，系应收的模具定制款，由于相应业务实质已终止，预计期后已无法收回，故将其评估为零。

2) 其余款项主要为应收的押金、保证金和职工暂借款等，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 预付款项

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

4. 存货

存货包括原材料、库存商品和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评

估方法进行评估。

(1) 原材料

1) 对于库龄较长的材料，由于其存在一定跌价因素，评估时参考库龄长短，按其可变现净值作为评估值；

2) 对于胶头料，期后已无法正常投入生产，估计可变现净值极小，将其评估为零；

3) 其他原材料大部分购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，择要比较账面余额与市场价格接近，故以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

(2) 库存商品

1) 对于业务已终止客户定制生产的注塑产品，由于期后已无法正常销售，经核实其可变现净值极小，故将其评估为零；

2) 对于因产品质量纠纷预计期后已无法正常销售的模具，按其可变现净值确定评估值；

3) 对于注塑半成品，因需进一步加工，其可能的利润存在较大不确定性，故本次评估不予考虑，以其核实后账面余额为评估值。

4) 其他库存商品采用逆减法评估，即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

(3) 在产品根据企业资产的实际状况，按核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产系工业厂房及附属建筑物，其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估采用成本法进行评估，该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 成新率

A. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值)，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

重置价值 = 现行购置价 + 相关费用

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，视设备的具体情况，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

C. 对于车辆，首先按车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

另外，对在核实过程中查明、在明细表中单列的、属整体设备的一部分或改造、修理项目发生的费用，在整体设备评估时统一考虑。对闲置设备，从成新率上作相应考虑；对二手设备，其成新率经综合分析后确定。

将公司按规定计提的设备类固定资产减值准备评估为零。

3. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2017 年 9 月 30 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，本次评估选用市场法。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

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、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

三) 负债

负债系流动负债，包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

八、评估过程实施过程 and 情况

本项资产评估工作于2017年9月20日开始，评估报告日为2017年11月10日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保

持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，青岛伟胜公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 144,845,826.28 元，评估价值 169,016,363.14 元，评估增值 24,170,536.86 元，增值率为 16.69%；

负债账面价值 83,481,420.93 元，评估价值 83,481,420.93 元；

股东全部权益账面价值 61,364,405.35 元，评估价值 85,534,942.21 元，评估增值 24,170,536.86 元，增值率为 39.39%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元				
项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	84,933,143.62	88,899,453.14	3,966,309.52	4.67
二、非流动资产	59,912,682.66	80,116,910.00	20,204,227.34	33.72
其中：固定资产	58,939,806.73	68,218,310.00	9,278,503.27	15.74
无形资产	972,875.93	11,898,600.00	10,925,724.07	1,123.03
其中：无形资产--土地使用权	972,875.93	11,898,600.00	10,925,724.07	1,123.03
资产总计	144,845,826.28	169,016,363.14	24,170,536.86	16.69
三、流动负债	83,481,420.93	83,481,420.93		
四、非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	83,481,420.93	83,481,420.93		
股东权益合计	61,364,405.35	85,534,942.21	24,170,536.86	39.39

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对青岛伟胜公司股东全部权益价值评估中，本公司对青岛伟胜公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是青岛伟胜公司的责任，我们的责任是对青岛伟胜公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和青岛伟胜公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，青岛伟胜公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

青岛伟胜公司以其拥有的位于青岛市黄岛开发区前湾港路 236 号的工业厂房和相应的土地使用权（房地产权证编号为青房地权市字第 201165908 号，建筑面积 20,638.22 平方米，土地面积 30,642.00 平方米）为抵押物，为青岛伟胜公司向中国农业银行青岛西海岸新区分行最高额 4,050 万元借款提供担保。担保期限为 2017 年 3 月 27 日至 2019 年 3 月 26 日。截至评估基准日，上述抵押事项下的借款余额为 3,000 万元。

青岛伟胜公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 本次评估中，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，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

4. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5. 青岛伟胜公司未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

6. 本次评估时，除库存商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

8. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

9. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

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。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结

论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 11 月 10 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：